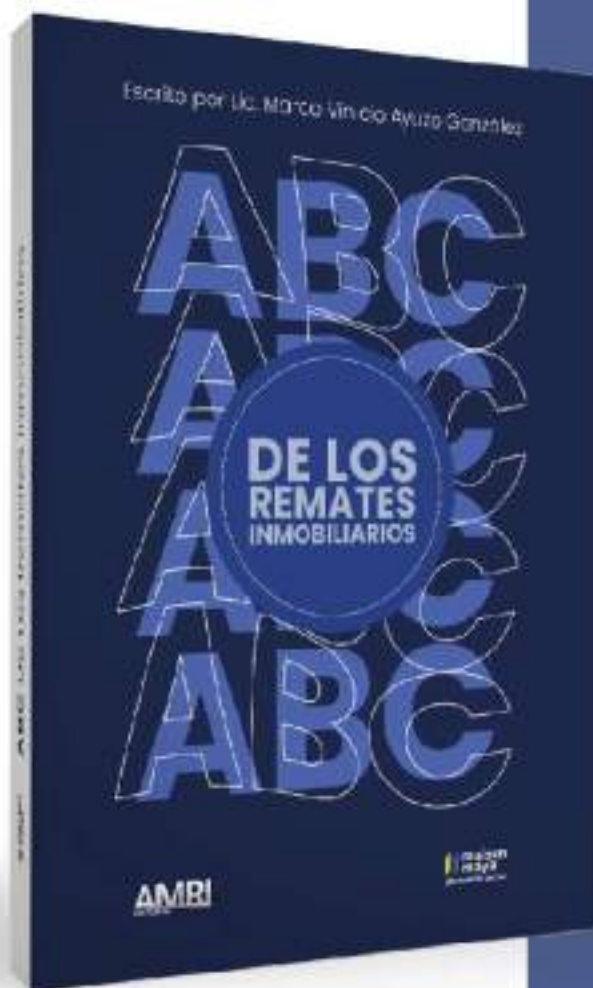


Compendio de  
documentos  
de cursos y libro.

**!Bienvenido a este  
contenido especial  
para ti!**

# Método API para ser un inversionista exitoso con remates





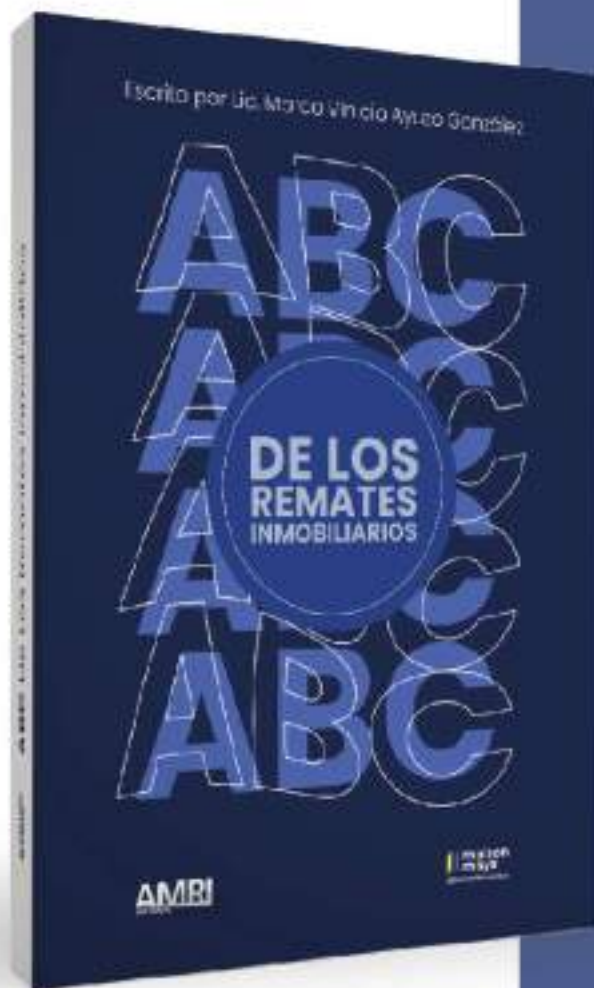
# Gira de remates 22/23

Conoce nuevas  
fechas y ciudades:



¡Aprende a invertir  
en remates desde  
cero!





# El ABC de los remates inmobiliarios segunda edición

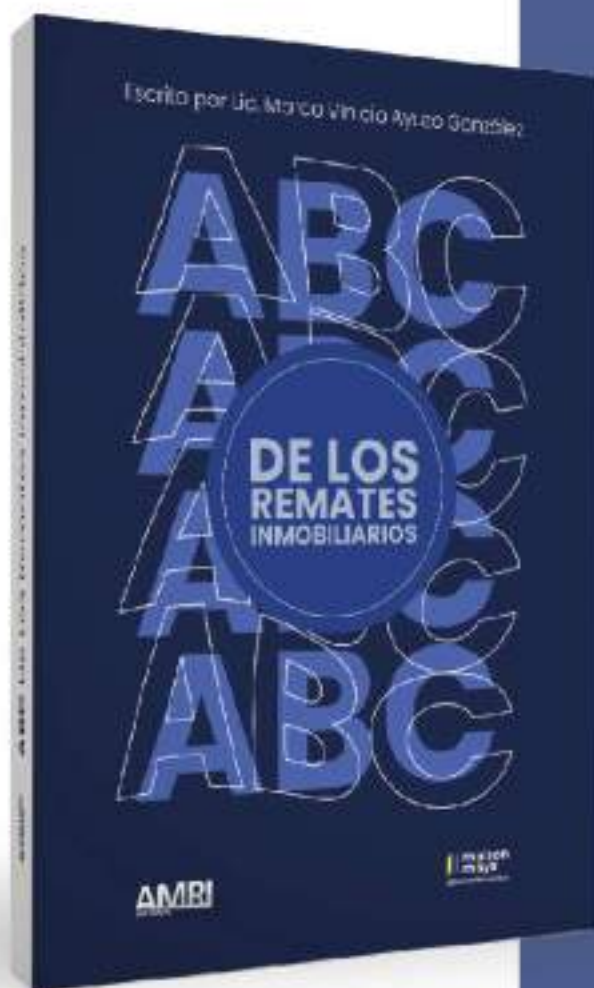
\* Físico



Autor: Marco  
Vinicio Ayuzo  
González

Lanzamiento:  
25/11/22





# El ABC de los remates inmobiliarios segunda edición

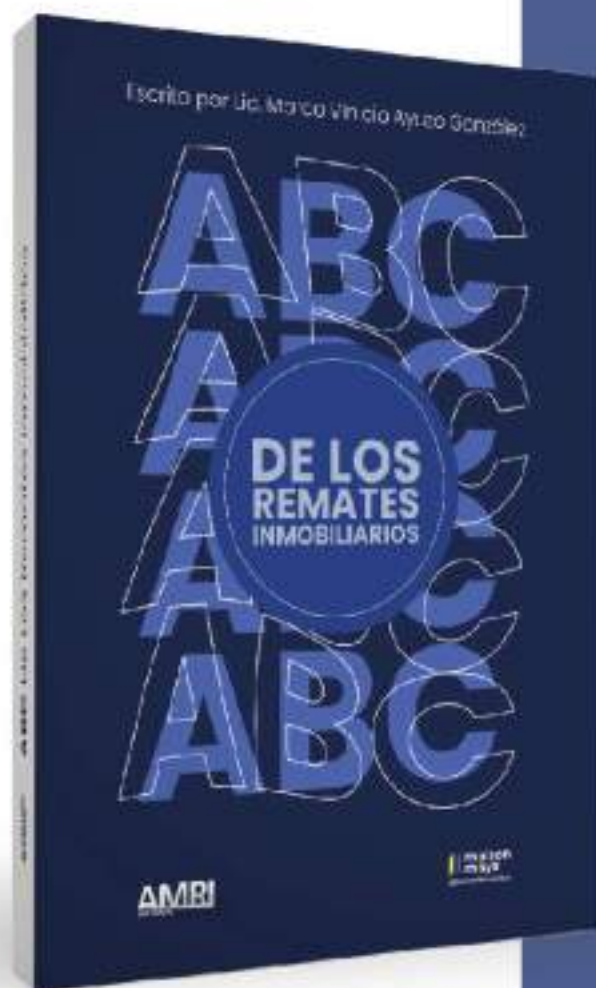
\* Digital (Amazon)



Autor: Marco  
Vinicio Ayuzo  
González

Lanzamiento:  
25/11/22





# El ABC de los remates inmobiliarios segunda edición

\* Audiolibro (2ª edición)



Autor: Marco  
Vinicio Ayuzo  
González

# La primera aplicación de remates inmobiliarios en México.

La forma inteligente de invertir en remates inmobiliarios.

- Seguimiento.
- Nuevas ofertas: Solo o Club
- Comunicación directa con especialistas
- Noticias del medio.

Ya disponible en:

[www.maison.mx](http://www.maison.mx)





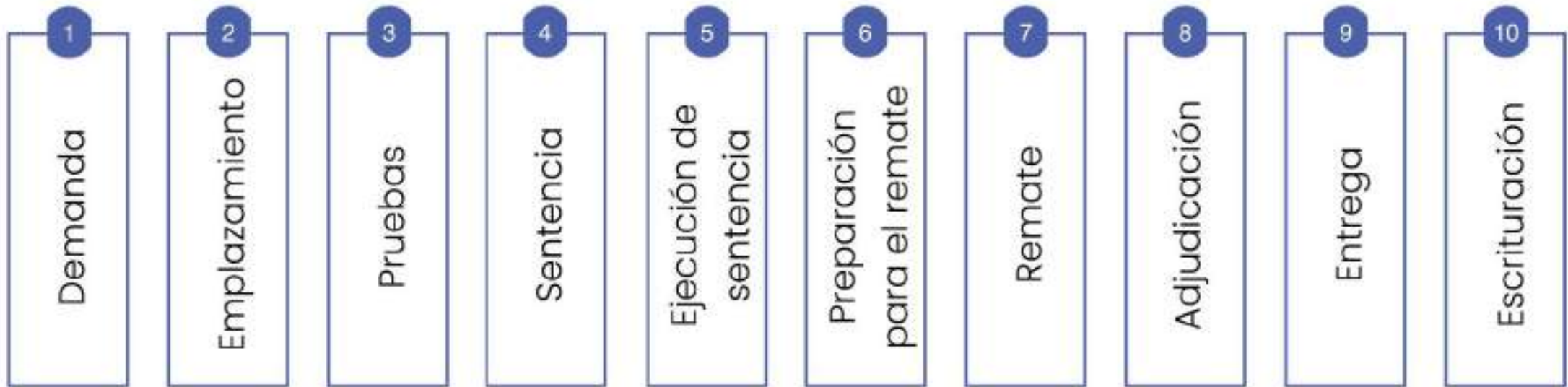
Antes de ver los documentos  
repasemos las etapas del  
**proceso legal por tipo** de  
remate inmobiliario.

Recuerda que **todos**  
**dependen** del proceso legal.

## Juicio Especial Hipotecario



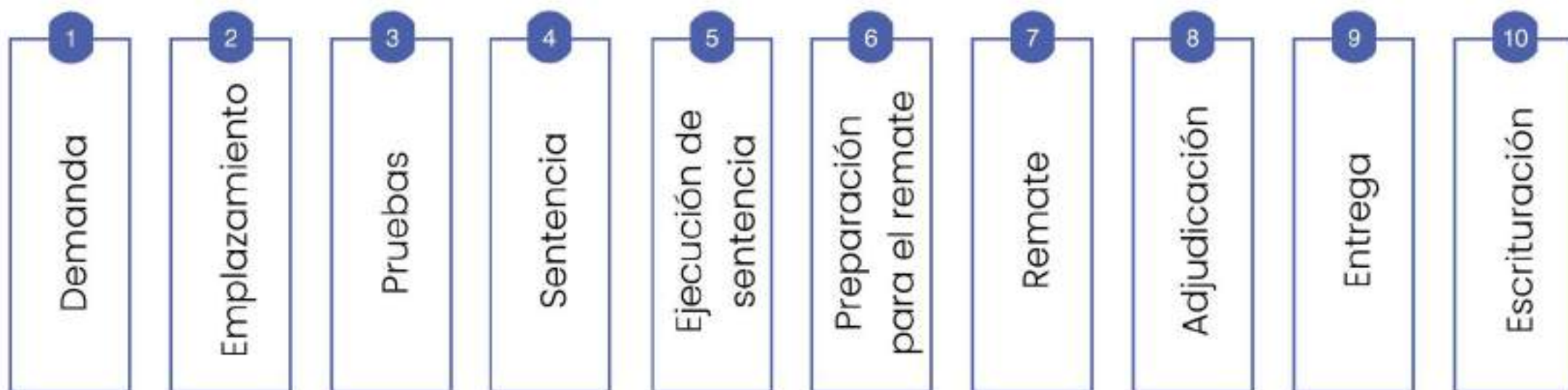
## Remate Bancario Litigioso



Remate Bancario Litigioso

El costo de un remate bancario litigioso está determinado por el valor de la deuda y no por el valor comercial del inmueble.

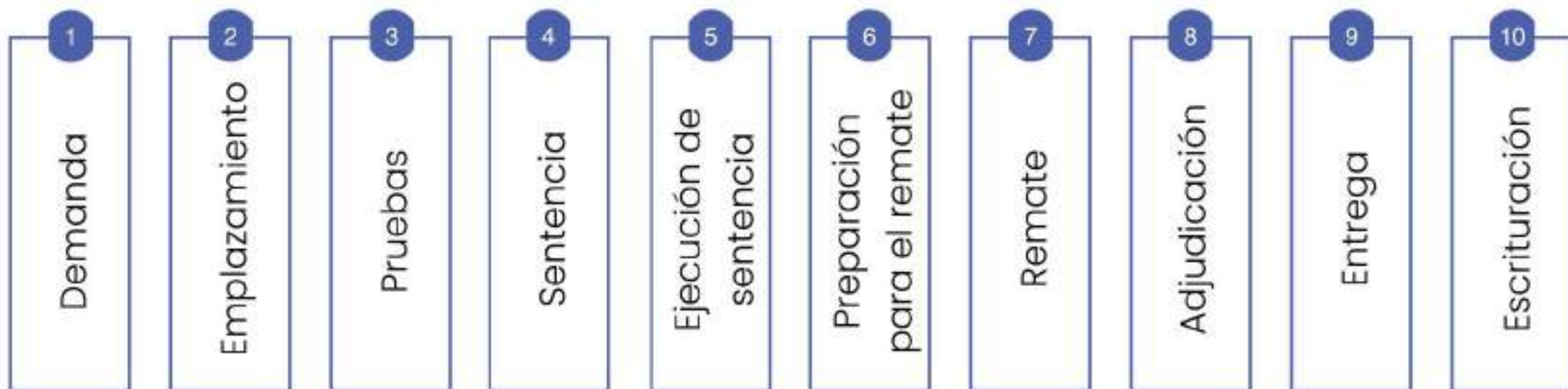
## Remate Bancario Adjudicado



El costo de un remate bancario adjudicado está determinado principalmente por el valor comercial del inmueble.

Remate Bancario  
Adjudicado

## Remate Judicial



El costo de un remate judicial está determinado por los postores en la subasta arrancando por el avalúo hecho a la propiedad.

RJ

Recuerda los **objetivos** que puedes lograr por **tipo de remate.**

¿Cómo puedo incrementar mi dinero al invertir en un remate bancario litigioso?

Cobrando la deuda.

- Deudor liquida su deuda ante el inversionista.
- Inversionista cobra la deuda en la subasta pública.

Vendiendo los derechos.

- Comprar y vender derechos litigiosos.

Adjudicando inmueble.

- Adjudicación directa.
- Adjudicación mediante subasta pública.



¿Cómo puedo incrementar mi dinero al invertir en un remate bancario adjudicado o judicial?

Revendiendo los derechos.

- Comprar y vender derechos adjudicatarios (con o sin posesión).

Vendiendo el inmueble.

- Una vez escriturado el inmueble, se puede poner en venta.

Arrendando el inmueble.

- Una vez escriturado el inmueble, se puede poner en renta.

Estos documentos son  
importantes **antes de comprar**  
**un remate inmobiliario**  
(Bancario o Judicial)

# Avalúo



Avalúo N° 13-0213  
Orlando N° 1198217

## AVALÚO INMOBILIARIO



<b>Solicitante</b>	Gabriela Mascare Ortiz.		
<b>Ubicación del inmueble</b>	El departamento pertenece por el terreno 116, Cerro Dos, denominada "Casita", ubicado en la zona más del edificio llamado "Reserva de Oro" del Condominio conocido como "Reserva del Oro Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Teicunuc de Zúñiga, Yucatán.		
<b>Fecha del Avalúo</b>	07 de octubre de 2019	<b>C.P.</b>	10843
<b>Resumen de Valores</b>			
<b>Valor del Terreno</b>	\$ 269,888.18		
<b>Valor Fiscal</b>	\$ 2,210,000.00		
<b>Valor de Mercado</b>	\$ 2,327,843.00		
<b>Valor comercial del inmueble:</b>	<b>\$ 2,328,000.00</b>		



**maison  
maya**



Avalúo N° 13-0213  
Orlando N° 1198217

## AVALÚO INMOBILIARIO

### 1 Antecedentes

Ubicación	Orlando
Propiedad	Privada
Valoración	123,000.00
Valor	1,000,000.00
Fecha de Valuación	07/10/2019
Fecha de Avalúo	07/10/2019
Tipología	Residencial
Modalidad de Valuación	Valoración de Mercado
Modalidad de Avalúo	Valoración de Mercado
Valoración de Mercado	1,000,000.00
Valor Fiscal	2,210,000.00
Valor de Mercado	2,327,843.00
Valor Comercial	2,328,000.00

<b>Reserva Mascare Ortiz</b>	
<b>Avalúo de Assets Residencial Orizaba</b>	
El departamento pertenece por el terreno 116, Cerro Dos, denominada "Casita", ubicado en la zona más del edificio llamado "Reserva de Oro" del Condominio conocido como "Reserva del Oro Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Teicunuc de Zúñiga, Yucatán.	
<b>Big Ferrocarril Las Sabinas Orizaba</b>	
13-0213	07/10/2019
07/10/2019	07/10/2019
Residencial	Valoración de Mercado
Valoración de Mercado	1,000,000.00
Valoración de Mercado	2,210,000.00
Valoración de Mercado	2,327,843.00
Valor Comercial	2,328,000.00

### 2 Características Urbanas

Modalidad de la Zona	Residencial
Tipología de Construcción	Residencial
Ubicación del Inmueble	Residencial
Características del Inmueble	Residencial
Tipología del Avalúo	Residencial

<b>Reserva Mascare Ortiz</b>	
El departamento pertenece por el terreno 116, Cerro Dos, denominada "Casita", ubicado en la zona más del edificio llamado "Reserva de Oro" del Condominio conocido como "Reserva del Oro Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Teicunuc de Zúñiga, Yucatán.	
13-0213	07/10/2019
07/10/2019	07/10/2019
Residencial	Valoración de Mercado
Valoración de Mercado	1,000,000.00
Valoración de Mercado	2,210,000.00
Valoración de Mercado	2,327,843.00
Valor Comercial	2,328,000.00

#### En el rubro de 2 m

Agua Potable	<input type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefonía	<input type="checkbox"/>
Internet	<input type="checkbox"/>
Seguros	<input type="checkbox"/>

Calles	<input type="checkbox"/>
Veredas	<input type="checkbox"/>
Alcaldía	<input type="checkbox"/>
Comunidad	<input type="checkbox"/>
Protección Civil	<input type="checkbox"/>

Alcaldía	<input type="checkbox"/>
Comunidad	<input type="checkbox"/>
Protección Civil	<input type="checkbox"/>

Alcaldía	<input type="checkbox"/>
Comunidad	<input type="checkbox"/>
Protección Civil	<input type="checkbox"/>



**maison  
maya**

www.maison.mx



# Avalúo



Avalúo N° 116210  
Código N° 118827

## AVALÚO INMOBILIARIO

### 5 Consideraciones Previas al Estudio.

**Misión:** Proceso técnico y científico de GOVYNDAYA, en el marco de la normativa para emitir un avalúo de propiedades e inmuebles de su territorio al que se aplica el avalúo inmobiliario en los términos de la Ley, del Estado de Coahuila de Zaragoza y del Reglamento.

**Misión del Avalúo:** es el estudio científico y técnico del cual se obtiene un valor que representa el costo de un bien inmueble en el momento de la venta, a la luz de los datos reales (comparativos) obtenidos por los propietarios (documentación documental).

**Valor de Referencia (VR):** Es el valor de referencia que se representa de modo abstracto en términos de un bien inmueble en el momento de la venta.

**Valor Neto de Referencia (VNR):** Es el resultado de descontar al Valor de Referencia el costo de los impuestos y el costo de la adquisición por el Estado, del Estado de Coahuila de Zaragoza y del Reglamento.

**VALUACIÓN:** Es el estudio y proceso mediante el cual se obtiene el avalúo de un bien inmueble en el momento de la venta, a la luz de los datos reales (comparativos) obtenidos por los propietarios (documentación documental).

**VALUACIÓN COMPLETA:** Es la cantidad abstracta de dinero en efectivo o en especie, al momento de la venta, que se obtiene al vender un bien inmueble en el momento de la venta, a la luz de los datos reales (comparativos) obtenidos por los propietarios (documentación documental).

La información y el contenido de los datos suministrados en el presente avalúo, es la responsabilidad de los propietarios de los inmuebles que se avalúan, por lo que el avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

**RESERVACIONES:** Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.

Este avalúo no garantiza la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos, ni la exactitud de los datos suministrados, ni la exactitud de los resultados obtenidos.



Avalúo N° 116210  
Código N° 118827

## AVALÚO INMOBILIARIO

### 6 Valor de Mercado

N°	Tipología	Ubicación	Características	Edificación	Superficie	Valor de Mercado
1	Terreno	Urbanización Tapanalá de Salgado, Coahuila	Terreno Urbano 10.00 m <sup>2</sup>	Edificio Residencial	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000.00
2	Terreno	Urbanización Tapanalá de Salgado, Coahuila	Terreno Urbano 10.00 m <sup>2</sup>	Edificio Residencial	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000.00
3	Terreno	Urbanización Tapanalá de Salgado, Coahuila	Terreno Urbano 10.00 m <sup>2</sup>	Edificio Residencial	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000.00
4	Terreno	Urbanización Tapanalá de Salgado, Coahuila	Terreno Urbano 10.00 m <sup>2</sup>	Edificio Residencial	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000.00

N°	Módulo Total	Superficie	Valor Bruto	Tabla de Homologación								Valor Neto	C/m <sup>2</sup>
				Edificio	Terreno	Edificio	Terreno	Edificio	Terreno	Edificio	Terreno		
1	\$ 1,100,000	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	110,000.00
2	\$ 1,100,000	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	110,000.00
3	\$ 1,100,000	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	110,000.00
4	\$ 1,100,000	10.00 m <sup>2</sup>	\$ 1,100,000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	110,000.00

Valor de Mercado: \$ 1,100,000.00  
 Valor de Mercado ajustado: \$ 1,100,000.00  
 Superficie total del terreno: 10.00 m<sup>2</sup>  
 Cuadrado de terreno dividido de metros: 10.00 m<sup>2</sup>



# Avalúo



Avalúo N° 18-022  
Credito N° 18M07

## AVALÚO INMOBILIARIO

### 6 Valor de Mercado

Compendio de datos

N°	Tipo Inmueble	Avance	Uso	Superficie	Superficie	Foto
1	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	3,200,000		
Departamento con 2 Recámaras, 1 Baño, 2 Loggia de Ejecución						
2	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	2,500,000		
Departamento con 2 Recámaras, 2 Baños, 1 Loggia de Ejecución						
3	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	2,000,000		
Departamento con 2 Recámaras, 2 Baños, 2 Loggia de Ejecución						
4	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	1,500,000		
Departamento con 2 Recámaras, 2 Baños, 1 Loggia de Ejecución						
5	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	1,200,000		
Departamento con 2 Recámaras, 1 Baño, 1 Loggia de Ejecución						
6	Departamento	Playa Mujeres Living, Residencial de Callejón, México	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
	Contexto	Residencial de Callejón	Urbano	1,000,000		
Departamento con 2 Recámaras, 1 Baño, 1 Loggia de Ejecución						



Avalúo N° 18-022  
Credito N° 18M07

## AVALÚO INMOBILIARIO

### 6 Valor de Mercado

Compendio de datos

N°	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (P\$)	Factores de Ajuste							Valor Ajustado	U/m <sup>2</sup>
				Edad	Estado	S.a.	S.M.	Ubicación	Equip.	Otros		
1	Urbano	100 m <sup>2</sup>	3,200,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	31,200.0
2	Urbano	90 m <sup>2</sup>	2,500,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	27,777.8
3	Urbano	80 m <sup>2</sup>	2,000,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	25,000.0
4	Urbano	70 m <sup>2</sup>	1,500,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	21,428.6
5	Urbano	60 m <sup>2</sup>	1,200,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	20,000.0
6	Urbano	50 m <sup>2</sup>	1,000,000	-10	100	0%	0%	100	0%	100	100	20,000.0

Formación: \$ 30,000.00  
 Insumos: \$ 10,000.00  
 Superficie Total de Construcción: 100.00 m<sup>2</sup>  
**Valor de Mercado del Inmueble: \$ 2,327,848.33**



www.maison.mx

# Constancia de Folio



Ciudad  
de México

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Paseo de la Reforma 141, Jardines de la  
Belleza, México, D.F. 06702  
Teléfono: 52 55 5709 1000  
www.registropublico.gob.mx

**INMUEBLE FOLIO REAL N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 1**

**HIPOTECA**

Entrada P.2718120010 (3) de Fecha 20070910 08:19:57 A.M.

SEGUN LA OPERACION QUE SE DESCRIBE EN ESTE ASIENTO EL INMUEBLE QUEDA DESCRITO COMO SIGUE: FINCA DESTINADA AL USO HABITACIONAL INMUEBLE SITUADO EN CALLE GABRIEL MANCERA, NUMERO 1434, INTERIOR 101, EDIFICIO CONDOMINIO RESIDENCIAL 9 M, MANZANA 39, COLONIA COLONA DEL VALLE, SELECCION RINETO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL, OBSERVACIONES TIPO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINACION DEL INMUEBLE FRACCION DEL PREDIO FORMADO POR LOS LOTE 12, 14, 17 Y 18, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO 18738 M<sup>2</sup>, MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE EN 11.81 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL NORESTE EN 1.80 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL SURESTE EN 9.70 M. CON FACHADA PRINCIPAL.- AL SUROESTE EN 1.80 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL SUDOESTE EN 11.01 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL NORTOESTE EN 2.67 M. CON AREA COMUN, ELEVADOR, VESTIBULO Y PASILLO.- AL NOROESTE EN 5.75 M. CON VACIO AREA COMUN, ARRIBA EN 107.38 M<sup>2</sup> CON DEPARTAMENTO 211.- ABAJO EN 107.38 M<sup>2</sup> CON PLANTA BAJA.

MIGRACION A FOLIO REAL ELECTRONICO

COMPRAVENTA

POR ESCRITURA PUBLICA, NO. 42.604, DE FECHA 30/01/2008, ANTE NOTARIO NO. 239, LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ, DE MEXICO DE DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE "PROMOTORA ALAMAR", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO(S) POR SR. DAVID DUMANI MUSTRI, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO, VENDEM ASU NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTU, EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, PRECIO: \$1,800,000.00 PESOS (UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS) GENERALES: GENERALES: SEXO: M, MAYORIA DE EDAD, LA ACOMPAÑANTE: CARRERA BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, AGENTE DE VENTAS, CON DOM, EN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO, EL REPRESENTANTE CASADO, EMPRESARIO, CON DOM EN AVENIDA CLUB DE GOLF NO. 14, INT. 702, COL. LOMAS GOUNTRY CLUB, EN NAUQUILGAN, ESTADO DE MEXICO, D.F. A. 08032008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 19868 DE FECHA 14/05/2008.

USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO NUMERO 183888, DE FECHA 15/02/2008, FOLIO ADAMAR308, SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CARATULA TIENE USO PERMITIDO DE HABITACIONAL MEXICO, D.F. A. 30/07/2008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 19868, DE FECHA 14/05/2008.



Acta 1 de 7, Escritura Pública 24027610-201-492-343-0334508948

Av. Paseo de la Reforma 141 - D.F. Cuauhtémoc - Tel. 5746-0000 - www.registropublico.gob.mx



Ciudad  
de México

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio

HIPOTECA

POR ESCRITURA PUBLICA, NO. 42.604, DE FECHA 30/01/2007, ANTE NOTARIO, NO. 239, LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ, DE MEXICO, EN EL DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE EL DEUDOR(ES) NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTU, EN GARANTIA DEL PAISO, POR LA CANTIDAD DE \$100,000.00 PESOS ( CIENTO TREINTA MIL PESOS ) A CUBRIR EN UN PLAZO DE 241 MESES, CON INTERES(ES) 12.00% ANUAL, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, LUGAR, EN FAVOR DEL ACREEDOR BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, REPRESENTADO(S) POR SANDRA GUADALUPE SYMONDS VELAZQUEZ Y MARIA DEL CARMEN ESPINOSA LOPEZ, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO, SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, GENERALES: DE LAS REPRESENTANTRAS, MEXICANA MAYORES DE SEAO, CASADAS, FUNDADORAS BANCOMER, AMBAS CON DOM, EN AVENIDA UNIVERSIDAD NO. 1266, COL. XICO, D.F. MEXICO, D.F. A. 08/07/2008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 19868, DE FECHA 14/05/2008.

REGISTRADOR: TAVIA RAMIREZ PEREZ  
MEXICO, D.F. A. 27/07/2010



Acta 2 de 2, Escritura Electrónica 70427610-201-492-343-0334508948

Av. Paseo de la Reforma 141 - D.F. Cuauhtémoc - Tel. 5746-0000 - www.registropublico.gob.mx



# Certificado de Libertad de Gravamen



**Ciudad  
de México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Creado por TANA RAMIREZ PEREZ  
Fecha: 17/07/2010 09:18:57  
Módulo: Asesoría de Registro  
Ubicación: México, D.F.

**(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 937497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 2**

**Anotación**

**Entrada P-3718120010 (0) de Fecha 20/07/2010 09:18:57 A.M.**

## AVISO PREVENTIVO

**PRIMER AVISO PREVENTIVO DE COMPRAVENTA, CREDITO E HIPOTECA ANTE EL NOTARIO N° 218 LIC. JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL A FAVOR DE MANUEL GUTIERREZ SALVADOR Y OTRA ACREDITOR: BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. - MEXICO, D.F. A 20/07/2010**

**REGISTRADOR: TANA RAMIREZ PEREZ  
MEXICO, D.F. A 20/07/2010**



Folio: 1 de 1 - Verificador Electrónico CDA17375-104E-4200-MDA-REGOS/FEFES

Av. Manuel Vialongo 11 - 5 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel: 5140 1700 - www.inecogepi.gob.mx



**Ciudad  
de México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Creado por EUGENIA ROMERO CASALES  
Fecha: 20/07/2010 01:36:54  
Módulo: Asesoría de Registro  
Ubicación: México, D.F.

**(INMUEBLE) FOLIO N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 6**

**Anotación**

**Entrada P-4996832010 (0) de Fecha 20/07/2010 01:36:54 P.M.**

## CANCELACION DE HIPOTECA

POR INSTRUMENTO N° 32353 DE FECHA 17/06/2010 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 218 DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, LIC. JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE EL ACREDITOR(S) BEVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BEVA BANCOMER, REPRESENTADO POR LOS LICENCIADOS MARCO ANTONIO RAMIREZ ALCUICREZ Y ALFONSO QUIROZ MENESES GUINIES ACREDITAN SU PERSONALIDAD ANTE EL SUSCRITO NOTARIO, EN VIRTUD DE HABER RECIBIDO DEL DEUDOR, NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTO, LA CANTIDAD ADEUDADA DE \$630,000.00 (DIECIENTOS TREINTA MIL PESOS, 00/100 M.N.), CANCELAN POR TANTO TOTALMENTE EN PRIMER LUGAR, LA(S) HIPOTECA(S) CONSTITUIDA(S) EN GARANTIA DE DICHO CREDITO EN ESCRITURA PUBLICA NO. 42804 OTORGADA ANTE EL NOTARIO NO. 213 DEL DISTRITO FEDERAL, LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ, GENERALES DE LOS REPRESENTANTES DEL ACREDOR: MEXCANOS, MAYORES DE EDAD: MARCO ANTONIO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON DOMICILIO EN AV. UNIVERSIDAD NO. 1200, COLONIA XOCO, DELEGACION BENTO JUAREZ, ALFONSO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON EL MISMO DOMICILIO QUE EL ANTERIOR COMPARECENTE, DERECHOS CITADOS EN LA OPERACION DE COMPRAVENTA REGISTRADA CON EL MISMO NUMERO DE ENTRADA Y FECHA, MEXICO, D.F. A 12/06/2011.

**INSCRIBIDOR: MARIA EUGENIA ROMERO CASALES  
REGISTRADOR: DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ  
MEXICO, D.F. A 13/06/2011**



Folio: 1 de 1 - Verificador Electrónico CDA17375-104E-4200-MDA-REGOS/FEFES

Av. Manuel Vialongo 11 - 5 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel: 5140 1700 - www.inecogepi.gob.mx





# Certificado de Libertad de Gravamen



**Ciudad de México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Paseo de Dolores Monserrat Juárez Ramírez  
Núm. 103018 (000011)  
México, Apto. de Registro  
Localización México, D.F.

**(INMUEBLE) FOLIO N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 6**

Inscripción  
Entrada P-499932010 (0) de Fecha 22/09/2010 01:36:55 P.M.

## HIPOTECA

POR INSTRUMENTO N° 32,352 DE FECHA 17/08/2010 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 218 DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, LIC. JOSE LUIS VILLAVENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE EL DEUDOR(S) MANUEL GUTIERREZ SALVADOR Y TAMARA HERNANDEZ ESPINOSA, EN GARANTIA DEL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$1,285,000.00 (UN MILLÓN DRESCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) A CUBRIR EN UN PLAZO DE 15 AÑOS, CON INTERESES DEL 12.50% ANUAL, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, EN FAVOR DEL ACREDOR: "BIANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, REPRESENTADO(S) POR LOS SEÑORES LOURDES IVONNE MENDEZ MURILLO Y GERARDO RIOS SANCHEZ, QUIEN(S) ACREDITARON SU PERSONALIDAD ANTE EL SUSCRITO NOTARIO, SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, GENERALES: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD; LOURDES IVONNE ES CASADA, FUNCIONARIA BANCARIA, CON DOMICILIO EN AVENIDA PROLONGACION REFORMA NUMERO 1230, PISO DOS, COLONIA CRUZ MANCA SANTA FE, DELEGACION CUAJIMALPA; GERARDO ES SOLTERO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON DOMICILIO EN AVENIDA PASO DE LA REFORMA NUMERO 8236, PISO 13, COLONIA CRUZ MANCA SANTA FE; DERECHOS CITADOS EN LA OPERACION DE COMPRAVENTA REGISTRADA CON EL MISMO NUMERO DE ENTRADA Y FECHA, MEXICO, D.F. A 13/08/2011.

INSCRIBIDOR: MARIA EUGENIA ROMERO CASALES  
REGISTRADOR: DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ  
MEXICO, D.F. A 13/08/2011



Página 1 de 1. Modificado Electrónico: 22/09/2010 01:36:55 P.M. 10001782010



**Ciudad de México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Paseo de Dolores Monserrat Juárez Ramírez  
Núm. 103018 (000011)  
México, Apto. de Registro  
Localización México, D.F.

**(INMUEBLE) FOLIO N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 5**

Inscripción  
Entrada P-499932010 (0) de Fecha 22/09/2010 01:36:56 P.M.

## COMPRAVENTA

POR INSTRUMENTO N° 32,352 DE FECHA 17/08/2010 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 218 DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, LIC. JOSE LUIS VILLAVENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE LA SEÑORA NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTI Y VICTOR ARTURO ORTIZ ESPINOSA VENDEN A LOS SEÑORES MANUEL GUTIERREZ SALVADOR Y TAMARA HERNANDEZ ESPINOSA, QUE(S) ADQUIEREN PARA SI, PROMONTISO Y POR PARTES IGUALES, EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO EN PRECIO DE: \$1,285,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS TRENTA Y CINCO MIL PESOS 30/100 M.N.) GENERALES: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD; MANUEL ES CASADO, LICENCIADO EN CONTADURIA, CON DOMICILIO EN PROLONGACION DEL REFUGIO NUMERO 1401-A, COLONIA VICTOR BRAYO AHUJA, CAXACA DE JUAREZ, CAXACA, C.U.R.P. GUSM7907211-OCTLNB; TAMARA ES CASADA, LICENCIADA EN CONTADURIA, CON EL MISMO DOMICILIO AL ANTERIOR COMPARECIENTE, C.U.R.P. HEST72024MCCRSU05; NORMA ANGELICA ES CASADA, AGENTE DE VENTAS, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION, C.U.R.P. GOCN670817MCPNRR05; VICTOR ARTURO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON EL MISMO DOMICILIO QU EL ANTERIOR COMPARECIENTE. DERECHOS: PAGO GLOBAL POR \$23,011.00 (VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.) (IMP. DE CAPTURA: 93002066070MRTPLMVF DE FECHA 22/09/2010 - MEXICO, D.F. A 13/08/2011).

INSCRIBIDOR: MARIA EUGENIA ROMERO CASALES  
REGISTRADOR: DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ  
MEXICO, D.F. A 13/08/2011



Página 1 de 1. Modificado Electrónico: 22/09/2010 01:36:56 P.M. 10001782010



# Certificado de Libertad de Gravamen



**Ciudad México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
Paseo de la Reforma 266  
Estrada de Satélite, México, D.F.

PARTICULARES

**(INMUEBLE) FOLIO N° 9541818 ASIENTO N° 1**

Asesoración  
Estrada P. 433642021 (3) de Fecha: 25/05/2011 de 15:14 A.M.

SEGÚN LA OPERACIÓN QUE SE DESCRIBE EN ESTE ASIENTO EL INMUEBLE QUEDA DESCRITO COMO SIGUE:

ANTECEDENTES REGISTRABLES: SECCIÓN PA TOMO 1 A3 VOLUMEN 2 FOJA 82 PARTIDA 184

UBICACIÓN: INMUEBLE SITUADO EN AVENIDA UNIVERSIDAD, NUMERO 1333, DEPARTAMENTO 601, PISO 5, EDIFICIO 1333, COLONIA DEL CARMEN, COYOACAN, DISTRITO FEDERAL, CON UNA SUPERFICIE TERRITORIAL DE 104.39M<sup>2</sup>.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: 12.80 M. CON VACIO DE AREA COMUN; PONIENTE: 30 CM. APENADEROS NORTE: 1.90 M. VACIO: 1.10 M. VACIO ORIENTE: 2.95 M. DEPTO. 602, SUR: 4.39 M. VESTIBULO COMUN, ORIENTE: 2.95 M. VACIO, NORTE: 1.50 M. VESTIBULO, ORIENTE: 4.45 M. CURSO DE ELEVADORES, SUR: 3.75 M. CON VACIO, ORIENTE: 1.80 M. VACIO, SUR: 2.99 M. CON VACIO, PONIENTE: 1.95 M., CON VACIO SUR: 1.29 M. CON VACIO, PONIENTE: 3.85 M. CON VACIO.

CELULAR  
055-5346-1111  
ELECTRÓNICO  
DE LA SECRETARÍA

MIGRACIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO

COMPRAVENTA

POR ESCRITURA NÚM. 23295 DE FECHA 10/JUL/2006 ANTE NOTARIO LOCAL NÚM. 29/LIC. JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE SERGIO ANTONIO SALOM FLORES (QUEY TAMBIÉN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE SERGIO DAJON FLORES) Y JUANA MARIA HERRERA ZARRILLA (VENDEDOR) N/LY, NEGRO ANTONIO SALOM FLORES LT. Y MARIA DEL PILAR FERNANDEZ GONZALEZ, QUIENES ADQUIEREN PRONUNCIADO Y POR PARTES IGUALES EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, PRECIO \$1,563,000.00 (UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS 90700 M.N.) GENERALES, LOS COMPRADORES, SERGIO ANTONIO S. P. ES MEXICANO, CASADO Y COMERCIANTE CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, MARIA ES MEXICANA, CASADA Y COMERCIANTE CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR, EL VENDEDOR, SERGIO ANTONIO S. P. ES MEXICANO, CASADO Y COMERCIANTE CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR, EL CONYUGE DEL VENDEDOR, JUANA ES MEXICANA, CASADA Y COMERCIANTE PUBLICO CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR, OBREROS \$ 9,385.80 (NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 8070 M.N.) P.C. T07503380100012721 FOLIO NO. 54989 DE FECHA 29/AGO/2006 (VENDEDOR) SAJ: \$8,155.00 (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00100 M.N.) LUISA DE CAPTURA: T07503380100012721 FOLIO NO. 23558 DE FECHA 20/AGO/2006 (VENDEDOR) D.F. A: 04/SEP/2006 INSCRIBIDO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA ALTA, REGISTRADOR: ISRAEL SANTIAGO MOCTEZUMA MEXICO, D.F. A: 25/05/2011

ENTRADA NÚM. 432259 DE FECHA 25/05/2011

Fecha: 11/07/2011 14:05:42

By Mail (through RFI) - De Custodians - Mexico, D.F. - Tel: 55-5116-1111



**Ciudad México**

Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio

PARTICULARES

**HIPOTECA**

POR ESCRITURA NÚM. 2028 DE FECHA 12/JUL/2006 ANTE NOTARIO LOCAL NÚM. 29/LIC. JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE EL DEUDADOR, SERGIO ANTONIO SALOM FLORES LT. Y MARIA DEL PILAR FERNANDEZ GONZALEZ, EN GARANTIA DEL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$1,100,000.00 (UN MILLON CIN MIL PESOS 0000 M.N.) CON INTERESES DEL 11.50% ANUAL, A DARSE EN UN PLAZO QUE VENICE EL 11/JUL/2021, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LOGAR Y GRADO, EN FAVOR DEL ACREEDOR, BANCO MERCHANT DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCO MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, REPRESENTADO POR MARIA ELIZABETH CRISTINA GONZALEZ GOMEZ Y AMERICA SANTA GUTIERREZ, QUIENES ADICIONARON SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO OTEROPANTE, SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, GENERALES, LOS REPRESENTANTES DEL ACREEDOR, MARIA ES MEXICANA, SOLTERA Y FINANCIERO BANORTE CON DOMICILIO EN AVENIDA PAZ 112, COL. DE EL CARMEN DEL COYOACAN, ALAMPA ES MEXICANA, SOLTERA Y ABOGADO CON DOMICILIO EN PASEO DE LA REFORMA NÚM. 1236, 10 PISO, COL. CRUZ VERDE, SANTA FELICIDAD, SERGIO ES MEXICANO, CASADO Y COMERCIANTE CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, MARIA DEL PILAR ES MEXICANA, CASADA Y COMERCIANTE CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR, DEBECHOS \$ 9,385.80 (NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 8070 M.N.) P.C. T07503380100012721 FOLIO NO. 54989 DE FECHA 29/AGO/2006 (VENDEDOR) SAJ: \$8,155.00 (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00100 M.N.) LUISA DE CAPTURA: T07503380100012721 FOLIO NO. 23558 DE FECHA 20/AGO/2006 (VENDEDOR) D.F. A: 04/SEP/2006 INSCRIBIDO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA ALTA, REGISTRADOR: ISRAEL SANTIAGO MOCTEZUMA MEXICO, D.F. A: 25/05/2011, ENTRADA NÚM. 432259 DE FECHA 25/05/2011

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO



REGISTRADOR: LAURA LECHE CHAMARILLO MEXICO, D.F. A: 25/05/2011

Fecha: 11/07/2011 14:05:42

By Mail (through RFI) - De Custodians - Mexico, D.F. - Tel: 55-5116-1111

# Certificado de Libertad de Gravamen

CONSTANCIA DE FOLIO



Consejería Jurídica y de Servicios Legales  
Dirección General del Registro Público de la  
Protección y de Comercio

Oficio de JAVIER ROMÁN AROCHA ALARCON  
Paseo de la Libertad 1001, 20.º piso  
Mérida, Yucatán, México, C.P. 97000

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 3541818 ASIENTO N° 2

Asociación  
Estado Y-106022014 (7) del FOLIO REAL 020102014 12 18 47 P 18

## ANOTACIÓN DE EMBARGO POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL

POR ORDEN JUDICIAL NO 1008 DE FECHA 28/02/2014 Y OFICIO REGISTRATIVO NUMERO 055 DE FECHA 09/12/2014 PROCEDENTE DEL JUZGADO VIGÉSIMO QUINTO DE LO FAMILIAR SECRETARÍA "W" EXPEDIENTE 13212488, EN CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DE FECHA 23/10/2012 EMITIDA POR LA TERCERA SALA FAMILIAR DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, DICTADA EN EL TOCA NUMERO 15340102 Y EN CUMPLIMIENTO DE LOS AUTOS DE FECHA 14/05/2014 Y 21/11/2014 DERIVADOS DEL JUNTO CONTROVERSIA DEL ORDEN FAMILIAR, ALIMENTOS INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA PROMOVIDO POR MARÍA DEL PILAR FERNÁNDEZ GONZÁLEZ EN CONTRA DE SERGIO ANTONIO SALOM POSSENTI, SE TRABA FORNAL EMBARGO SOBRE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD QUE CORRESPONDEN AL DEMANDADO DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO, POR LA CANTIDAD DE \$214,800.00 (TRSCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS) COMO SUERTE PRINCIPAL MÁS ACCESORIOS LEGALES, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 3016, 3042 FRACCIÓN I DEL CÓDIGO CIVIL, 9 FRACCIÓN II, 47 Y 48 DE LA LEY REGISTRAL AMBOS ORDENAMIENTOS PARA EL DISTRITO FEDERAL OBSERVACIONES: DERECHOS \$1,494.00 ( MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS) LÍNEA DE CAPTURA 0011020203818M3471M DE FECHA 02/04/2014, MÉXICO, D.F. 5128917204

REGISTRADOR: JAVIER ROMÁN AROCHA ALARCON  
MÉXICO, D.F. A 29/10/13 11:54:19 P.M.

CEJUR

GOBIERNO DEL  
ESTADO DE YUCATÁN



Página 1 de 1. Dirección General del Registro Público de la Protección y de Comercio  
44, Meridá (Mérida) 97131 - Cd. Cuatreceros - Mérida, Yucatán, México, C.P. 97000  
Tel: 0144-158 - www.consejo-registro.gob.mx

PARTICULARES

 **maison  
maya**



 **maison  
maya**

www.maison.mx

# Escritura de crédito hipotecario



ESCRITURA 197,433 VOLUMEN 6,733 PÁGINA 224

ESCRITURA CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES  
VOLUMEN SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES  
PÁGINA DOSCIENTOS VEINTICUATRO

En la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los trece días del mes de diciembre de dos mil dieciséis, Yo, el Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría Número DOS y Notario del Poder Judicial Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos,

A) EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte como VENDEDORA, la señora Ciudadana Pública PATRICIA ROMERO VALDEHERRAMA, por su propio derecho, en la sucesión "LA PARTE VENDEDORA", y de otra segunda parte, como COMPRADOR, el señor ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, en la sucesión "LA PARTE COMPRADORA"; y,

B) EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte los señores Licenciados JORGE ACUSTAVIQUÉS ORTIZ y CATALINA SÁNCHEZ SANDOVAL, en representación de "BANCO NACIONAL DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a quien se le sucesión se le denominará como EL BANCO; y por la otra parte, el señor ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, a quien se le denominará como EL CLIENTE, señalando del consentimiento de su esposa, la señora CAMILA RAMÍREZ HILARIO, en atención a que se encuentran conyugales bajo el régimen de sociedad conyugal.

— Actos jurídicos que se celebran de conformidad con los reglamentos correspondientes, declaraciones y cláusulas.

## ANTECEDENTES:

I. TÍTULO DE PROPIEDAD: Mediante instrumento número sesenta y tres mil seiscientos y uno, de fecha veintidós de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, otorgada ante la fe del señor Licenciado Armando Gómez Pérez Aragón, Notario Público Número ciento tres del Distrito Federal, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número ciento treinta y seis, a favor de los señores doctores sesenta y uno, del libro Inscripciones cincuenta y ocho, volumen primero, de la sección primera, con fecha tres de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, se hizo constar, entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte como VENDEDORA, la señora MARÍA LUISA CACIQUE OLIVERA, y por la otra parte como COMPRADORA, la señora PATRICIA ROMERO VALDEHERRAMA, quien adquirió, en precio de \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), el bien inmueble identificado como la CASA HABITACIÓN parcelada con el número oficial CIENTO CATORCE, de la Calle PASEO DE BURGOS y TERRENO sobre el cual está construido, y que es el LOTE CIENTO CATORCE, de la MANZANA XII (DOCE ROMANOS, SECCIÓN VALPARAÍSO, del Fraccionamiento "BURGOS DE CUERNAVACA", en el Municipio de

TEMEXCO, Estado de MORELOS, identificado con la cuenta catastral número 1300-06-098-014 (MIL QUINIENTOS GUÓN CERO SEIS GUÓN CERO NOVENTA Y OCHO GUÓN CERO CATORCE), con superficie de CUATROCIENTOS NOVENTA METROS SESENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en treinta y cinco metros cincuenta y cuatro centímetros, con lote número cinco trece; AL SUR, en treinta y cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, con lote número cinco quince; AL ESTE, en cuarenta metros, con Paseo de los Burgos; y, AL OESTE, en cuarenta metros tres centímetros, con lote número ochenta y uno.

II. COPIA CERTIFICADA DEL PLANO CATASTRAL: Previamente al otorgamiento de esta escritura, se solicitó y obtuvo de la Dirección General de Catastro, del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Temexco, Morelos, el plano correspondiente al bien inmueble materia de la presente operación, y en el costo que tiene una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS, sobre los cuales existen CONSTRUCCIONES con superficie de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.

— Copia del cual se manda agregar al apéndice y legajo respectivos de esta escritura bajo la letra "B", y una copia al il los instrumentos que de este instrumento se expidan, para que surta sus efectos.

III. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES: Para dar cumplimiento con lo establecido en los artículos primero, quinto, noveno, vigésimo, quinceagésimo segundo y quincuagésimo terceros, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, se solicitó y obtuvo del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta Entidad, el CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES, en el que consta que el inmueble objeto de los actos jurídicos mencionados en este instrumento, no existe gravamen ni Acreditación Marginal Declaratoria de la Utilización del mismo, certificado que se manda agregar al apéndice y legajo respectivos de esta escritura bajo la letra "C", para que forme parte integrante de la misma y una copia se agregará al il los instrumentos que de este instrumento se expidan.

IV. AVALÚO: DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL: A este inmueble se le determinó un valor comercial por la cantidad de \$1,098,000.00 (DOS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), de los cuales corresponde como valor del terreno, la cantidad de \$498,000.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS, MONEDA NACIONAL), y el resto como valor de las construcciones y accesorias. Copia del mencionado avalúo se manda agregar al apéndice y legajo respectivo de esta escritura bajo la letra "D" y una copia al il los instrumentos que de este instrumento se expidan.

## DECLARACIONES:

I. Declara la PARTE VENDEDORA  
43- Que el inmueble anteriormente descrito y que es objeto del presente contrato, no le tiene gravado ni comprometido en forma alguna y se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones a

maison  
maya



maison  
maya

www.maison.mx

# Escritura de crédito hipotecario



\_\_\_\_\_ y servicios de los que se beneficia, según lo acredita con el certificado de libertad de gravámenes mencionado en el punto tercero del capítulo de antecedentes de este instrumento. \_\_\_\_\_

II.- Que asimismo, dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, hasta el sexto bimestre del año en curso, lo que acredita en este acto con el recibo oficial número "G-16612" (G golla dieciséis mil seiscientos doce), expedido por el Municipio de Tuxtla, Marqués, a través de la Tesorería Municipal, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil siete. \_\_\_\_\_

— Copia de dicho documento se manda agregar al original y legajo de este instrumento, bajo la letra "E", y una copia se agregará a ó las testimonios que de esta escritura se expidan. \_\_\_\_\_

III.- Finalmente declara la PARTE VENDEDORA, que solicita del Sucesor Notario, se le aplique el beneficio que la Ley del Impuesto sobre la Renta le concede en el artículo ciento nueve fracción décima quinta inciso al primer párrafo, por lo que hace al contrato de compraventa que en este instrumento público formaliza. Declarando bajo protesta de decir verdad y bajo su más absoluta responsabilidad, que el acto jurídico translativo de dominio oneroso que se realiza mediante esta escritura pública, es la primera enajenación de CASA HABITACIÓN, que efectúa en este año calendario dos mil siete. \_\_\_\_\_

— De conformidad con lo dispuesto en dicho ordenamiento jurídico y acreditando su existencia el exponente sobre el inmueble, en los términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta del Reglamento a la Ley del Impuesto sobre la Renta, se procede a aplicar dicho beneficio al contribuyente del impuesto que en la señora PATRICIA ROMERO VALDEHAMA, su Registro Federal de Contribuyentes en situación que no ejerce actividad lucrativa, a quien corresponde en términos de la regla miscelánea fiscal número "3.12.2" (tres punto doce punto tres), publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha veintinueve de abril del año en curso, que como Fedatario autorizando de este instrumento, dará aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación jurídica aquí efectuada. \_\_\_\_\_

— Asimismo, advierte a la PARTE VENDEDORA que deberá incluir en su declaración fiscal correspondiente al ejercicio fiscal del año en curso, el ingreso derivado de este acto jurídico, porque así lo determina el penúltimo párrafo del artículo ciento nueve, en relación con los tres primeros párrafos del artículo ciento treinta y cinco de la Ley del Impuesto sobre la Renta. \_\_\_\_\_

— Se acredita la habitación del solicitante inmueble, por parte de la enajenante con la credencial para votar con folio número "128443081" (uno, dos, cero, cuatro, cuatro, tres, cero, ocho, ocho), expedida por el Instituto Federal Electoral, a nombre ROMERO VALDEHAMA PATRICIA, en donde consta su domicilio que es el inmueble que se enajena, en términos, como se refiere de lo dispuesto en el artículo ciento treinta del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, lo cual en copia se agregan al original y legajo de este instrumento con la letra "G", y una copia se agregará al testimonio o testimonios que se expidan. \_\_\_\_\_

IV.- Por su parte, manifiesta el COMPRADOR, que conoce físicamente el bien inmueble objeto del presente acto jurídico. \_\_\_\_\_

V.- Declara "EL BANCO": \_\_\_\_\_  
 — Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo noveno de la Ley de Transparencia y de Acceso a la Información en el crédito garantizado y a sus reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran: \_\_\_\_\_

a).- Que no existió oferta vinculante previa a la celebración de este contrato. \_\_\_\_\_

b).- Que los representantes de "EL BANCO" explicaron a EL CLIENTE los términos y condiciones definitivos de las CLÁUSULAS FINANCIERAS, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato manifestando al acreditado que dicha explicación le sirvió a su entera satisfacción. \_\_\_\_\_

c).- Que han sido informados por el Sucesor Notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la Notaría de mi cargo, la cual le será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento. \_\_\_\_\_

VI.- Declara "EL CLIENTE": \_\_\_\_\_

a).- Que ha solicitado a EL BANCO el otorgamiento de un Crédito con garantía hipotecaria a lo que ha accedido EL BANCO, en virtud de haber comprobado fehacientemente su capacidad de pago, su historial crediticio satisfactorio y demás requisitos establecidos por EL BANCO. \_\_\_\_\_

b).- Que el Avalúo practicado al inmueble descrito en el antecedente primero de la presente escritura, fue realizado por el Perito Valuador que en firma voluntaria de mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante interposición de data a EL BANCO para que él lo eligiera en su nombre, de entre de la Lista de Peritos Valuadores que EL BANCO puso oportunamente a su disposición. \_\_\_\_\_

c).- Que EL BANCO le explicó a su entera satisfacción, los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, en su caso, contenidas en las Cláusulas Financieras de este instrumento. \_\_\_\_\_

VII.- Ambas partes declaran que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato. \_\_\_\_\_

IX.- EL CLIENTE manifiesta que EL BANCO le explicó a su entera satisfacción, los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, en su caso, contenidas en las Cláusulas Financieras de este instrumento. Asimismo, manifiesta EL CLIENTE que EL BANCO le dio a conocer el cálculo del Costo Anual Total correspondiente al momento de la firma del presente instrumento. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ATENTO LO ANTERIOR SE OTORGAN LAS SIGUIENTES: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ C L Á U S U L A S: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ DEL ACTO JURÍDICO "A", \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ DE LA COMPRAVENTA. \_\_\_\_\_



# Escritura de crédito hipotecario

**PRIMERA.** La señora Comisaria Pública PATRICIA ROMERO VALDEHERRAMA, por su propio derecho, **VENDE** en una firma absoluta y sin reserva alguna al señor ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, quien la **COMPRO** y adquiere para sí, en el concepto de libre de todo gravamen, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos y sin limitación alguna de dominio, el bien inmueble identificado como la **CASA HABITACIÓN** marcada con el número oficial **CIENTO CATORCE**, de la Calle **PASEO DE BURGOS** y **TERRENO** sobre el cual está construida, o sea el **LOTE CIENTO CATORCE**, de la **MANZANA XII (DOCE ROMANO)**, **SECCIÓN VALPARAÍSO**, del Fraccionamiento **"BURGOS DE CUERNAVACA"**, en el Municipio de **TEMIXCO**, Estado de **MORELOS**, identificado con la cuenta catastral número **1500-06-098-014 (SIL QUINIENTOS GUÍÓN CERO SEIS GUÍÓN CERO NOVENTA Y OCHO GUÍÓN CERO CATORCE)**, cuya superficie, medidas y colindancias, han quedado debidamente precisadas en el punto primero del capítulo de antecedentes de esta escritura, las cuales se dan aquí íntegramente por reproducirse como si se insertaran a la letra, comprendiéndose dentro de esta enajenación todo cuanto más que de hecho y por derecho corresponda a dicho inmueble, con todas sus entradas, salidas, usos, servidumbres y demás circunstancias legales y legales.

**SEGUNDA.** El precio de la presente operación la cantidad de **\$1'099,000.00 (DOS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de los cuales corresponde como valor del terreno, la cantidad de **\$490,630.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS, MONEDA NACIONAL)**, y el resto como valor de las construcciones y accesorios, monto total que recibe la **PARTE VENDEDORA**, en el acto de firma de la presente escritura, de mano de la **PARTE COMPRADORA**, a su entera satisfacción, por lo que por medio de este instrumento la primera otorga en favor de la segunda, el recibo más firme que pueda ser otorgado, en su favor de sus intereses por tal cantidad.

**TERCERA.** El inmueble enajenado pasa a poder de la **PARTE COMPRADORA** libre de todo gravamen, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio, pero si aparece algún adeudo a cargo de dicho inmueble y originado con anterioridad a la fecha de firma del presente contrato, incluyendo adeudos de carácter fiscal, estatal, municipal o de cualquier naturaleza, serán cubiertos por la **PARTE VENDEDORA**, quien también queda obligada al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

**CUARTA.** Para los efectos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, relativo al destino del bien, la **PARTE COMPRADORA** manifiesta que se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en dicho ordenamiento jurídico y en la Ley General de Asentamientos Humanos, así como de los Programas de Desarrollo Urbano y de otros actos administrativos que de ellos emanen, expresando que destinará el inmueble objeto de este acto jurídico

**QUINTA.** Convienen las partes en dejar pactado que en la celebración del acto jurídico contenido en este instrumento no existe vicio en la voluntad que lo pueda nulificar, por lo que renuncian desde ahora al ejercicio de acción jurídica alguna que se pueda derivar de dicha situación y dejan también constancia las partes de que el precio pactado es justo, por lo que renuncian desde ahora al ejercicio de acción alguna derivada de la diferencia en el precio.

**SEXTA.** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la presente operación, hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, serán cubiertos por la **PARTE COMPRADORA**, con excepción del pago del Impuesto sobre la Renta, que será cubierto por la **PARTE VENDEDORA**.

**SÉPTIMA.** Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, las partes convienen en someter expresamente a la jurisdicción de las Leyes y Tribunales competentes del Primer Distrito Judicial del Estado, renunciando al efecto a cualquier otro fuero de cualquier presente o futuro.

## CERTIFICACIONES FISCALES:

43.- **DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.- OPERACIÓN.- COMPRAVENTA.**

— BASE SEGÚN AVALÚO **\$1'099,000.00**

— IMPUESTO TASA 2% **\$41,960.00**

— MÁS 21% ADICIONALES **\$18,000.00**

— TOTAL A PAGAR **\$60,960.00**

44.- **DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)**

— DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO VEINTIUNO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, DECLARA LA **PARTE VENDEDORA** QUE LA CONSTRUCCIÓN QUE ENAJENA LA HA DESTINADO A CASA-HABITACIÓN DESDE SU EDIFICACIÓN, Y COMPLEMENTA ESTA DECLARACIÓN LA **PARTE ADQUIRENTE** EXPRESANDO QUE DESTINARÁ DICHA CONSTRUCCIÓN A CASA HABITACIÓN.

## CLÁUSULAS:

**DEL ACTO JURÍDICO "B"**

**DE LA APERTURA DE CRÉDITO.**

**PRIMERA.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.** Los términos que se utilizan en el texto de este contrato y cuya inicial se escribe con mayúscula, tendrán los significados siguientes que serán aplicables a las formas singulas o plures de dichos términos:

**CLÁUSULAS FINANCIERAS.** Significan las cláusulas de la segunda a la décima sexta inclusive, del presente contrato, y que son pactadas por las Partes de conformidad con lo ordenado en el artículo octavo de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de conformidad con la Oferta Vinculante.

**CLÁUSULAS NO FINANCIERAS.** Significan todas las cláusulas comprendidas en el presente contrato con excepción de las Cláusulas Financieras.

**maison  
maya**



**maison  
maya**

www.maison.mx

# Escritura de crédito hipotecario



**COSTO ANUAL TOTAL.** Significa el cálculo, que para efectos informativos, actualice los costos directos inherentes al Crédito, incluyendo los seguros que se le exija contratar a EL CLIENTE pero excluyendo las contribuciones federales y locales y costos correspondientes a intereses y servicios prestados por terceros.

**COSTO EFECTIVO REMANENTE DEL CRÉDITO.** Significa el cálculo del Costo Anual Total que para efectos informativos deberá realizarse para el resto de la vigencia del Crédito y que EL BANCO comunicará a EL CLIENTE en los meses de mayo y julio de cada año en los estados de cuenta del Crédito, de conformidad con lo establecido en el numeral XI (undécimo) de la Resolución que Establezca los Componentes, la Metodología de Cálculo y la Periodicidad del Costo Anual Total, emitida por el Banco de México.

**CRÉDITO.** Significa el Crédito señalado en la Cláusula Segunda de este contrato.

**DESCUENTOS A LA TASA DE INTERÉS ORDINARIA ANUAL.** Significa el descuento de descuentos a la tasa de interés ordinaria anual a que EL CLIENTE podrá acceder, siempre y cuando realice los pagos de sus Engagements Mensuales mediante el servicio de cargo automático a una cuenta de depósito que mantenga con EL BANCO, y se cumplan los demás requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente instrumento.

**DÍA HÁBIL.** Significa cualquier día en que los bancos estén abiertos para realizar operaciones con el público dentro de la República Mexicana excepto sábados y domingos.

**EROGACIÓN MENSUAL.** Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula séptima del presente contrato.

**OFERTA VINCULANTE.** Es el documento que, conforme a lo establecido en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, EL BANCO pudo o no haber entregado a EL CLIENTE con anterioridad a la firma de la presente escritura, el cual, en su caso, se evita el apechaca de este instrumento.

**PERIODO DE INTERÉS.** Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula quinta del presente contrato.

**TASA DE INTERÉS MORATORIA.** Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula cuarta del presente contrato.

**TASA DE INTERÉS ORDINARIA ANUAL.** Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula cuarta del presente contrato.

## CLÁUSULAS FINANCIERAS:

**SEGUNDA.- IMPORTE Y DESTINO DEL CRÉDITO.** EL BANCO abre a EL CLIENTE un Crédito hasta por la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), en la cual se encuentran comprendidos los intereses, comisiones y gastos que se originen en virtud de este contrato, cantidad que EL CLIENTE se obliga a destinar a adquisición del inmueble descrito en los Antecedentes de este instrumento.

**TERCERA.- FORMA DE DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.** EL CLIENTE, sin condición alguna que deba cumplirse, dispone en este acto del Crédito abierto mediante la entrega que EL BANCO le hace del cheque de caja, expedido a favor de PATRICIA ROMERO VALDERRAMA.

Por la entrega de los cheques respectivos EL CLIENTE otorga a EL BANCO en este acto, con la firma del presente instrumento, el recibo más eficaz que en derecho correspondiera, sin reserva ni limitación alguna.

**CUARTA.- TASAS DE INTERÉS.** La Tasa de Interés Ordinaria Anual que se utilizará para calcular los intereses ordinarios que generará el Crédito, así como la Tasa de Interés Moratoria que se utilizará para calcular los intereses moratorios que se generarán sobre las cantidades vencidas y no pagadas por EL CLIENTE y, en su caso, sobre el saldo total del Crédito al vencimiento natural o anticipado del plazo, conforme a lo establecido en el presente contrato, serán las siguientes:

i).- Tasa de Interés Ordinaria Anual: 11.75% (ONCE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO).

ii).- Tasa de Interés Moratoria: 18% (DIECIOCHO POR CIENTO).

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que EL CLIENTE podrá acceder hasta en cinco ocasiones durante el plazo de pago del Crédito Descuento a la Tasa de Interés Ordinaria Anual hasta en los porcentajes que se precisan en la presente cláusula, cada vez que EL CLIENTE cumpla las siguientes condiciones:

4).- Que haya realizado diez Engagements Mensuales en forma completa, puntual y consecutiva; y,

4).- Que cada y cada uno de sus Engagements Mensuales se hayan realizado mediante el servicio de cargo automático a una cuenta de depósito que EL CLIENTE mantenga con EL BANCO. El servicio de cargo automático podrá ser solicitado por EL CLIENTE en el presente instrumento o bien, podrá ser solicitado posteriormente solicitando los formatos que EL BANCO le proporcione para esos efectos.

Cada uno de los cinco descuentos a la Tasa de Interés Ordinaria Anual a que podrá acceder EL CLIENTE será de la siguiente forma:

Tasa Inicial	11.75%	Reducción del
1º Descuento	De 11.75% a 11.25%	0.5 %
2º Descuento	De 11.25% a 10.75%	0.5 %
3º Descuento	De 10.75% a 10.25%	0.5 %
4º Descuento	De 10.25% a 9.75%	0.5 %
5º Descuento	De 9.75% a 9.00%	0.75 %

EL BANCO se obliga a proporcionar a EL CLIENTE, para efectos informativos, el Costo Anual Total del Crédito en los Estados de Cuenta que le envíe mensualmente de conformidad con lo establecido en la cláusula décima primera del presente contrato, así como el Costo Efectivo Remanente del Crédito en los propios estados de cuenta que le envíe en los meses de mayo y julio de cada año.

**maison  
maya**



**maison  
maya**

www.maison.mx

# Escritura de crédito hipotecario



**SEXTA.- PERÍODOS DE INTERESES**- El primer período con base en el cual se calcularán los intereses que devengará el saldo insatisfecho de la suma principal del Crédito, empezará el día en que se firme a cabo la firma de este instrumento y terminará el día 7 (siete) días hábiles, o siguiente en caso de que la firma de este instrumento sea precisamente en día 7 (siete), y cada período de intereses subsecuente comenzará el día siguiente al último día del período de intereses anterior y terminará en los mismos términos del anterior período.

**SEXTA.- PLAZO DE DURACIÓN**- El pago del Crédito, y sus respectivos intereses y demás accesorios, deberá hacerse en un plazo de 15 (QUINCE) AÑOS MÁS UN MES, contados a partir de la fecha de firma de este contrato, siempre y cuando se encuentre al corriente en los pagos y no se haya dado por vencido anticipadamente el Crédito.

**SÉPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACIÓN. EL CRÉDITO** El capital del Crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagados mediante 181 (CIENTO OCHENTA Y UNA) Erogaciones Mensuales iguales y sucesivas por la cantidad de \$18,500.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS, MIPSEDA NACIONAL), salvo por lo que respecta a la primera Erogación Mensual que podrá ser por una cantidad menor, dependiendo del día de la firma del presente instrumento, que se aplicarán a intereses ordinarios y al sobrante a capital, y que EL CLIENTE se obliga a cubrir a EL BANCO durante el plazo de duración de este contrato, y mientras se encuentre al corriente. La cantidad que corresponde a las Erogaciones Mensuales es el resultado de multiplicar al factor de 11.85 (ONCE PUNTO OCHENTA Y CINCO) por cada mil pesos de Crédito.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, las partes acuerdan que el monto de las Erogaciones Mensuales y en consecuencia el factor de pago por mil señalado, serán ajustados cada vez que EL CLIENTE acceda a un Descuento a la Tasa de Interés Ordinaria Anual, en los términos señalados en la cláusula sexta del presente instrumento, de tal forma que cada Descuento a la Tasa de Interés Ordinaria Anual implique la disminución del monto de las Erogaciones Mensuales y respetando el plazo de pago del crédito. El nuevo monto de las Erogaciones Mensuales, en su caso, será notificado por EL BANCO a EL CLIENTE mediante los estados de cuenta.

**OCTAVA.- PAGOS** EL CLIENTE se obliga a cubrir a EL BANCO en cualquiera de sus Sucursales, Centros financieros, u oficinas autorizadas para recibir pagos, o por los medios electrónicos, aptos o de cualquier otra tecnología que éste ponga a su disposición, en días y Días Hábiles, las cantidades siguientes:

6).- Una comisión por apertura de Crédito por una sola vez del 3.00% (TRES PUNTO CERO, CERO POR CIENTO), del importe del Crédito, la cual paga EL CLIENTE en este acto, al momento de firmar el presente instrumento.

6).- Intereses ordinarios sobre saldos insatisfechos vigentes al inicio de cada Período de Intereses, a partir de la Tasa de Interés Ordinaria Anual pactada en la cláusula sexta del presente instrumento.

— El período de cómputo de intereses se calcula de conformidad a lo establecido en la cláusula sexta

— LAS PARTES acuerdan que el cálculo de los intereses ordinarios que se realizará en cada Período de Intereses, será considerando un año de 360 (trescientos sesenta) días y mes de 30 (treinta) días.

Los intereses ordinarios serán pagados por mensualidades vencidas en los términos señalados para las Erogaciones Mensuales en la cláusula anterior del presente contrato.

6).- En caso de no haber pagado EL CLIENTE a EL BANCO intereses moratorios calculados a partir de la Tasa de Interés Moratoria pactada en la cláusula sexta del presente contrato, calculada sobre los pagos vencidos de capital a su cargo, computables desde la fecha en que se constituya en mora, y mientras no se ponga al corriente en el pago de las Erogaciones Mensuales a que está obligado.

Vencido el plazo de pago del Crédito o facultándose explícitamente el pago total anticipado del mismo, EL CLIENTE pagará intereses moratorios sobre el saldo insatisfecho del Crédito, hasta en tanto no cubra la totalidad del saldo insatisfecho, aplicándose la Tasa de Interés Moratoria pactada en la cláusula sexta del presente contrato.

— LAS PARTES acuerdan que el cálculo de los intereses moratorios se realizará considerando un año de 365 (trescientos sesenta y cinco) días y días efectivamente transcurridos.

6).- El importe total del capital de El Crédito más los intereses ordinarios estipulados en el presente contrato, que se pagará en el plazo de duración señalado en la cláusula sexta del presente contrato mediante las Erogaciones Mensuales.

— Las Erogaciones Mensuales que realice EL CLIENTE, en los términos antes mencionados, se aplicarán para cubrir los intereses ordinarios de cada Período de Intereses, y el sobrante que resulte se aplicará como abono a la cuota principal.

— EL CLIENTE se obliga a efectuar cada Erogación Mensual a más tardar el día 7 (siete) de cada mes, y en caso de que dicho día fuera inhábil, EL BANCO aceptará el pago respectivo sin cargo alguno el día hábil inmediato siguiente.

2).- La cantidad que corresponde por las primas de los seguros a que hace referencia la cláusula décima quinta del presente contrato, en las mismas fechas de pago de las Erogaciones Mensuales correspondientes. Las partes pactan en que si no se cubren en tiempo los importos de esas primas en las mismas fechas, en su caso, se contarán intereses moratorios que se calcularán en los términos del inciso 2) que antecede.

7).- Los impuestos que se encuentren vigentes y que en su caso se apliquen sobre los pagos, intereses, comisiones y gastos.

8).- Los honorarios y gastos notariales, así como los derechos que se originen con motivo de la celebración de los Contratos, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los de su cancelación, así como los gastos generados por la cobranza extrajudicial y judicial que en su caso tenga que realizar EL BANCO.

— EL BANCO aplicará las cantidades que resulte en pago por orden de vencimiento, conforme al orden siguiente: impuestos, comisiones, gastos de cobranza, intereses moratorios, primas de seguros, intereses ordinarios y capital. Para el caso de que EL BANCO hubiera tenido que demandar a EL CLIENTE por

**maison  
maya**



**maison  
maya**

www.maison.mx



# Escritura de crédito hipotecario

El presente instrumento, los pagos que realice se aplicarán en primer lugar a los gastos y costas del juicio y después se seguirá el orden estipulado en la presente cláusula.

— **EL CLIENTE**, solicita y autoriza a **EL BANCO**, para que le preste el servicio de cargo automático y consecuentemente le cargue en la cuenta que le lleva **EL BANCO**, el importe de los pagos antes mencionados, en las fechas límites en que deba realizarse el pago, para lo cual se obliga a mantener fondos suficientes durante la vigencia del Crédito y a notificar por escrito a **EL BANCO** en la oficina donde se maneja su Crédito, cualquier cambio de número de cuenta y/o sucursal con el objeto de que se pueda seguir efectuando dicho cargo. Cualquier cambio, **EL CLIENTE** deberá hacerlo saber a **EL BANCO**, por escrito y con 17 (diecisiete) días de anticipación a la fecha de pago.

— Si por falta de aires, o por falta de fondos suficientes en la citada cuenta, **EL BANCO** no puede realizar el cargo automático correspondiente a los pagos vencidos en esta cláusula, **EL CLIENTE** instruye y autoriza a **EL BANCO** a cargar el importe correspondiente a los pagos mencionados en esta cláusula, en cualquiera de sus cuentas que tenga operadas con **EL BANCO**, siempre que haya fondos suficientes, y si no es posible el cargo en cualquiera de dichas cuentas por falta de fondos suficientes o por cualquier otro motivo, esto será imputable a **EL CLIENTE** por lo que en ese caso éste se obliga a realizar su pago como se indica en el primer párrafo de esta cláusula.

— El presente acuerdo de cargo automático, permanecerá vigente hasta en tanto no sea revocado mediante aviso que de **EL CLIENTE** a **EL BANCO** por escrito, con el mismo 17 (diecisiete) días naturales de anticipación a la fecha límite de pago, en el domicilio de **EL BANCO** señalado en el presente instrumento.

— La obligación para el servicio de cargo automático, no exime a **EL CLIENTE** de efectuar todos los pagos que le correspondan, señalados en la presente cláusula, por lo que si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL CLIENTE** dicho cargo automático no se puede efectuar, **EL CLIENTE** se obliga a pagar en las fechas de pago respectivas, todas las cantidades que le correspondan, en los términos establecidos en el primer párrafo de la presente cláusula.

— Los pagos que **EL CLIENTE** efectúa se acreditarán según el medio de pago que utilice, de la siguiente forma: a) Efectivo: se acreditará el mismo día; b) Cheque del propio BANCO, se acreditará el mismo día; c) Cheque de otra institución de crédito: el depositado antes de las 16:00 (dieciséis) horas se acreditará el día hábil bancario siguiente, el depositado después de las 16:00 (dieciséis) horas se acreditará el segundo día hábil bancario siguiente; d) Depósito: se acreditará i) en la fecha que **EL BANCO** acuerde con **EL CLIENTE** o, ii) en la fecha límite de pago que corresponda; e) **Transferencias electrónicas de fondos:** (i) las realizadas a través del Sistema de Pagos Electrónicos de Uso Ampliado (SPEUA) y del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditarán el mismo día; (ii) las realizadas dentro de **EL BANCO**, se acreditarán el mismo día y; (iii) las realizadas desde otra institución de crédito, se acreditarán a más tardar el día hábil bancario siguiente.

**NOVENA. PAGOS ANTICIPADOS.** **EL CLIENTE** queda facultado para pagar anticipadamente todo o parte del adeudo a su cargo, sin pena ni premio alguno, siempre y cuando se encuentre el corriente en sus pagos.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el adeudo inmediato del adeudo y tendrá efecto a partir del primer día del periodo de intereses siguiente a la fecha en que se efectuó el pago anticipado.

En caso de que al momento de hacer un pago anticipado no se hubiere liquidado la Errogación Mensual que correspondiera, el pago anticipado se aplicará primeramente a cubrir dicha Errogación Mensual y el sobrante, si lo hay, se aplicará en términos del párrafo anterior.

El hecho de que **EL CLIENTE** anticipe pagos no lo exime de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes y la Errogación Mensual no se reducirá por haberse efectuado anticipos.

**EL BANCO** acepta expresamente que recibirá el pago adelantado del adeudo a cargo de **EL CLIENTE**, ya sea hecho por éste o por cualquier tercero con el consentimiento de **EL CLIENTE**, y que en este supuesto cederá todos sus derechos derivados del presente contrato a dicho tercero, en términos de lo establecido en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Adicionalmente, **EL BANCO** acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor, en los términos de lo señalado en el artículo 13 (trece) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, siempre y cuando el comprador del inmueble hipotecado que pretenda ser deudor sustituto de **EL CLIENTE**, presente a **EL BANCO** una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 (seis) de la citada ley y de las Reglas Generales a que se refiere la misma entidad por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**DÉCIMA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Corren los pagos en que **EL BANCO** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo sin necesidad de declaración judicial previa, cuando se presenten alguno de los siguientes casos:

- Si **EL CLIENTE** dejara de cubrir puntualmente cualquier obligación de pago a su cargo derivada del presente instrumento.
- Si **EL CLIENTE** transmite en cualquier forma la propiedad del inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO** o sin que se cumplan los requisitos que **EL BANCO** y las leyes aplicables exijan en esos momentos para constituir sujeto de crédito al adquirente del inmueble.
- Si **EL CLIENTE** otorga el inmueble en fideicomiso o lo greva en cualquier forma, o le da en un diferido el habitacional o modifica en cualquier forma el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito dado por **EL BANCO**.
- Si a **EL CLIENTE** le fuera embargado el bien hipotecado o se operare cualquier acción judicial o administrativa en contra del mismo que en alguna forma afecte el inmueble hipotecado.
- Si el inmueble hipotecado disminuyera de valor haciéndolo insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, con o sin culpa de **EL CLIENTE**, quien renuncia al derecho de mejorar la hipoteca que le concede el Artículo dos mil novecientos nueve (2909) del Código Civil vigente para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil del Estado en donde se ubique el inmueble que se hipoteca.

**maison  
maya**



**maison  
maya**

www.maison.mx

# Escritura de crédito hipotecario

**EL CLIENTE** deja de estar al corriente en el pago de las contribuciones, derechos o impuestos correspondientes al inmueble hipotecado.

g) Si **EL CLIENTE** acordare o en cualquier forma otorgare el uso del inmueble dado en garantía sin la previa conformidad de **EL BANCO** manifestada por escrito.

h) Si se iniciare un procedimiento por o en contra de **EL CLIENTE** con el fin de declararlo en concurso civil o mercantil.

i) Si **EL CLIENTE** no declare el importe del Crédito de conformidad a lo establecido en la Cláusula Segunda de este contrato.

j) Si se da por vencido anticipadamente, cualquier otro crédito que **EL BANCO** haya otorgado u otorgare a **EL CLIENTE**.

k) Si **EL CLIENTE** incumpla cualquier obligación a su cargo contenida en el presente contrato.

En estos casos, **EL CLIENTE** asume expresamente a **EL BANCO** a cargo el saldo total de El Crédito en cualquiera de las cuentas de depósito que aquí se leen establecidas en **EL BANCO**, además de cancelar todas las cuentas de crédito que tenga abiertas con éste, librándolo a éste de cualquier responsabilidad.

**DÉCIMA PRIMERA.- ESTADO DE CUENTA.** **EL BANCO** avisará a **EL CLIENTE** en estado de cuenta mensual, el cual hará las veces de requerimiento de pago, y en el que le indicará la cantidad a pagar en dicho mes por los diversos conceptos, la fecha límite en que debe de hacerse el pago, en el entendido que si cualquier pago que deba hacerse conforme al presente Contrato venciere en un día que no fuera hábil, **EL BANCO** aceptará el pago respectivo sin cargo alguno el día hábil inmediato siguiente, las aplicaciones de los pagos realizados en el mes anterior si los hubiere, el Costo Anual Total, así como un contador de pagos que indicará el número de Erogaciones Mensuales parciales y completas que **EL CLIENTE** haya realizado recibiendo el servicio de cargo automático a una cuenta de depósito que mantenga con **EL BANCO**, para acceder a los Descuentos a la Tasa de Interés Ordinaria Anual, en el caso de que se interrumpa el pago consecutivo de 12 (doce) meses para obtener los Descuentos a la Tasa de Interés Ordinaria Anual, el contador de pagos reiniciará desde cero al momento de realizar el siguiente pago de Erogaciones Mensuales, además, en los estados de cuenta correspondientes a las meses de mayo y julio de cada año se indicará el Costo Efectivo Realmente del Crédito.

— Si **EL CLIENTE** no impugna por escrito ante **EL BANCO** el estado de cuenta o los conceptos e importe a pagar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha límite de pago, se entenderá que **EL CLIENTE** está conforme con su contenido y por tanto no podrá desconocerlos.

— Si **EL CLIENTE**, por cualquier causa, no hubiera recibido el estado de cuenta mensual a más tardar 5 (cinco) días hábiles antes de la fecha límite de pago, indicada en el inciso d) tercer párrafo de la cláusula octava, deberá solicitar a **EL BANCO** el importe a pagar, en los Descuentos o Cuentas Financieras a que se hace referencia la cláusula octava de este contrato por lo que no podrá solicitar

**DÉCIMA SEGUNDA.- HIPOTECA.-** **EL CLIENTE**, asistido en este acto del consentimiento de su esposa, la señora **CAMILA RAMÍREZ HILARIO**, para garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del presente Contrato especialmente el pago de la cantidad dispuesta al amparo del Crédito abarca, así como a los intereses que se generen, primas de seguro que en su caso hubiere sido pagadas por **EL BANCO**, gastos y costas de juicio en su caso, y demás obligaciones que se deriven o pudieran derivarse de este Contrato, de la ley o de resoluciones judiciales, se constituye como Garantía Hipotecaria e **HIPOTECA** en favor de **EL BANCO** quien acepta en garantía el inmueble descrito en los antecedentes de esta escritura, con la ubicación, medidas, colindancias y superficie que en dicho antecedente se indican y que se dan aquí por reproducidas como si se insertaran a la letra.

— Esta **HIPOTECA** se constituye en **PRIMER LUGAR** sobre el inmueble abarcado y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y debe considerarse irrevocada en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos dos mil ochocientos noventa y seis (2096) y dos mil ochocientos noventa y siete (2097) del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado donde se ubica el inmueble que es hipoteca, y por lo tanto, las sucesiones sucesivas 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, las nuevas construcciones que se levanten sobre el mismo, las cosas vendidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones generadas y en general todos los bienes civiles, industriales o naturales que produzca.

— Las partes convienen en que la hipoteca se extienda sin cuando exceeda de tres años a los intereses devengados, de lo cual deberá tomarse razón en el Registro Público de la Propiedad al inscribirse al presente instrumento.

**DÉCIMA TERCERA.- INSPECCIÓN DE LA GARANTÍA.** **EL CLIENTE** asume expresamente y se obliga a dar a **EL BANCO**, las facilidades necesarias para que en cualquier tiempo y cuando quede algún saldo o subsista alguna otra obligación a su cargo derivada del presente contrato, pueda inspeccionar el inmueble dado en garantía.

**DÉCIMA CUARTA.- TRASPASO.** **EL BANCO** manifiesta expresamente que acepta que **EL CLIENTE** podrá vender el inmueble dado en garantía y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, sin incurrir en la causa de vencimiento anticipada prevista en el inciso b) de la cláusula décima, previa solicitud que haga por escrito a **EL BANCO** y siempre que éste hubiere previamente aprobado la solicitud hecha por el cessionario por escrito para considerarlo como sujeto de crédito sustituto, conforme a los criterios discrecionales de **EL BANCO**, y que cumpla con todos los requisitos que se le requieran por éste y por las leyes aplicables. En estos casos podrá optar la figura de la Subrogación de Deudor a que se refiere el artículo décimo tercero de la Ley de Transparencia y de

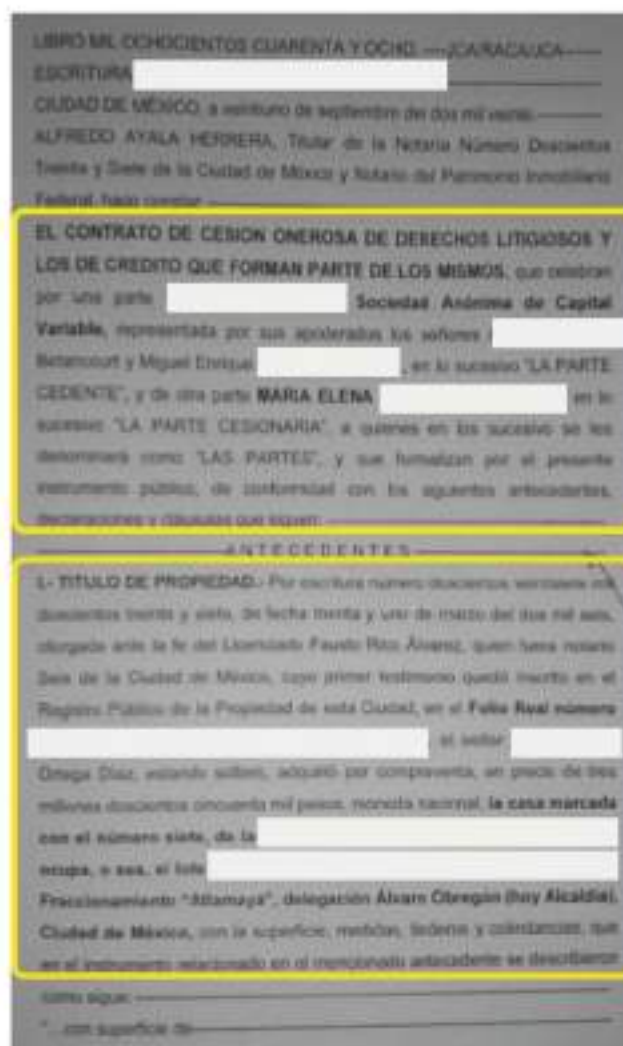
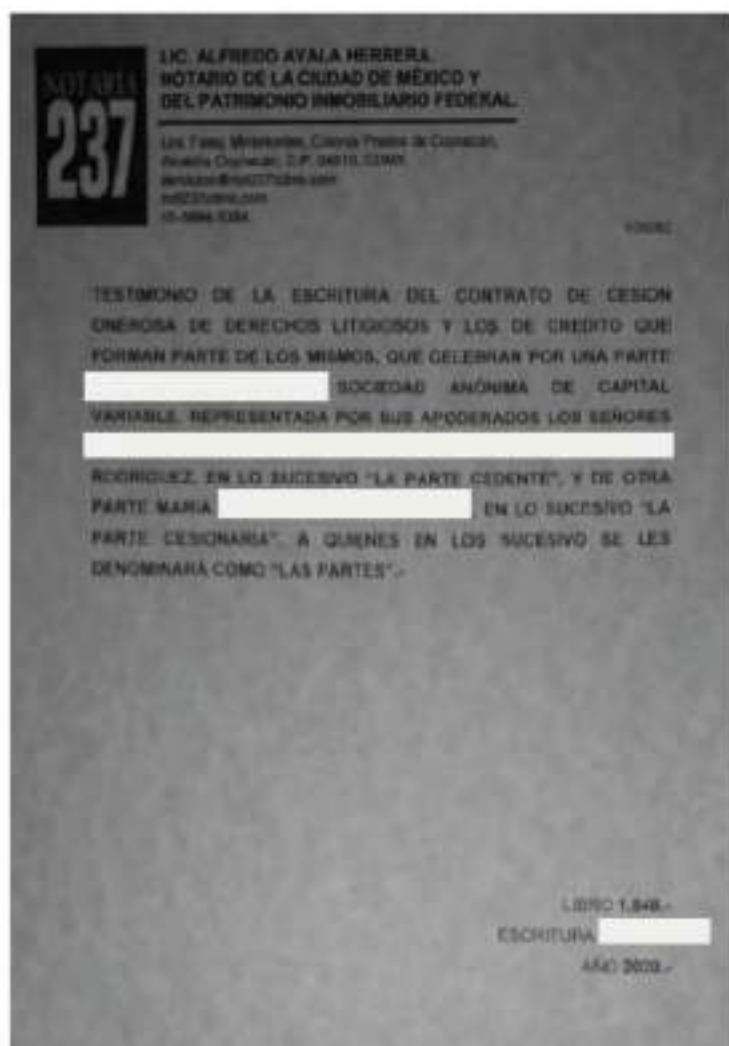
**maison  
maya**



**maison  
maya**


www.maison.mx

# Cesión de derechos



 **maison  
maya**



 **maison  
maya**

www.maison.mx

# Cesión de derechos

DOScientos TREINTA METROS CUADRADOS \_\_\_\_\_  
y los linderos y dimensiones siguientes \_\_\_\_\_  
AL NORESTE, en diez metros, con propiedad particular; \_\_\_\_\_  
AL SUROESTE, en diez metros, con la \_\_\_\_\_  
AL SURESTE, en veintidós metros, con el lote cincuenta y cinco, y \_\_\_\_\_  
AL NOROESTE, en veintidós metros, con el lote número cincuenta y \_\_\_\_\_

II.- **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.** En el mismo instrumento relacionado es el antecedente anterior, en la que interviene como parte acreedora "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, y quien celebró con el señor \_\_\_\_\_ como parte deudora, un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta por la cantidad de **DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, y para garantizar el pago de la expresada cantidad más sus accesorios legales, constituyó hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, sobre el inmueble relacionado en el antecedente anterior.

III.- **CONVENIO MODIFICATORIO.** Por escritura número veintiseis mil quinientos sesenta, de fecha veico de agosto del dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Alfonso Gómez Portugal, Notario Ciento Sesenta y dos de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el Folio Real número \_\_\_\_\_ en el cual interviene como parte acreedora "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, con quien celebró con el señor \_\_\_\_\_ como parte deudora, un convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en el cual este (último) reconoció adeudar a la parte acreditante, la cantidad de **DOS MILLONES**

SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUATRO PESOS, **SESENTA Y UN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**, y para garantizar el pago de la expresada cantidad más sus accesorios legales, ratificó y amplió la hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, sobre el inmueble relacionado en el antecedente anterior.

IV.- **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.** Declaran los representantes de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, que se representada inició el procedimiento especial hipotecario en contra del señor \_\_\_\_\_ en su carácter de acreditado, cuyo juicio se celebró en el Juzgado \_\_\_\_\_ de lo Civil de la Ciudad de México, identificado con el número de expediente \_\_\_\_\_ (deciséis diagonal decésimo) \_\_\_\_\_


V.- **CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS LITIGIOSOS Y DERECHOS DE CRÉDITO.** Por instrumento número ciento diecinueve mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha siete de septiembre del dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Viano del Valle, Notario Ciento Cuarenta y Cinco de esta Ciudad, en el protocolo de la notaría número noventa y dos de esta Ciudad, por convenio de asociación, se hizo constar el contrato de cesión onerosa de derechos litigiosos y derechos de crédito, en el que intervinieron como parte cedente "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y como parte cesionaria \_\_\_\_\_ Sociedad Anónima de Capital Variable, transfiriéndole a esta última, todos los derechos inherentes al crédito. \_\_\_\_\_

## DECLARACIONES

- I.- **DE LA PARTE CEDENTE** \_\_\_\_\_
- a).- Es una sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. \_\_\_\_\_
  - b).- A la fecha del presente instrumento, sus representantes cuentan con las

 **maison  
maya**



 **maison  
maya**

www.maison.mx

# Cesión de derechos

establecido \_\_\_\_\_

c)- Que más de acuerdo en firmar el presente instrumento no obstante no tener a la vista las constancias de "EL JUICIO" \_\_\_\_\_

d)- Que no existen acciones, demandas o procedimientos legales pendientes, o, hasta donde tiene conocimiento que le amenace o le afecte o a cualquier tercero que directa o indirectamente controle a "LA CESIONARIA", ante o por cualquier poder, tribunal judicial o arbitral, entidad o dependencia gubernamental; (i) en relación a la operación contemplada en el presente instrumento; o (ii) en relación con cualquier asunto que pudiera, en caso de que su resultado sea adverso a "LA CESIONARIA" (o dicho tercero) que controle a "LA CESIONARIA", afectar de manera significativa y negativa a "LA CESIONARIA" (o dicho tercero); o a sus negocios, bienes, condición financiera o de cualquier otro naturaleza, o afectar de manera significativa y negativa su capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas del presente instrumento. \_\_\_\_\_

e)- Que expresamente libera al Notario de la inscripción de la presente cesión en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, ya que no es objeto de inscripción. \_\_\_\_\_

## II.- DE "LAS PARTES"

a)- En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo décimo octavo fracción tercera de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, explicó a los comparecientes el término "dueño beneficiario" de acuerdo con la citada ley y les solicitó información acerca de si tenían conocimiento de su existencia en el acto que contiene este instrumento; los comparecientes manifestaron: \_\_\_\_\_

i)- \_\_\_\_\_ Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de sus apoderados, que no existe dueño beneficiario, ya que el acto contenido en este instrumento lo celebran en beneficio de su representada. -

ii)- \_\_\_\_\_, manifiesta que no existe dueño beneficiario, ya que el acto contenido en este instrumento lo otorga en su propio beneficio. \_\_\_\_\_

b)- Que es de su conocimiento que no ha sido adjudicado "EL INMUEBLE",

facultades necesarias para la celebración del presente contrato, mismas que no les han sido modificadas ni revocadas en forma alguna. \_\_\_\_\_

c)- Está dispuesto a ceder a "LA CESIONARIA" en su responsabilidad la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de "EL JUICIO" que se identifica en el antecedente cuarto de este instrumento incluyendo sin limitación alguna, el crédito u adeudo que origina la acción, las prestaciones demandadas y en su caso condenadas, es decir, los derechos a cobrar principal, intereses ordinarios y moratorios, sus accesorios, las garantías o bienes embargados y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda, así como los derechos derivados de si en relación a dicho Juicio, con independencia de la etapa o instancia procesal en que esto se encuentre, incluyendo sentencia definitiva, ejecución de sentencia, culpa de remate o adjudicación o procedimientos incidentales, inicio y prestaciones para exigir el cumplimiento de pago del crédito, o base de dicha acción legal. \_\_\_\_\_


## III.- DE "LA PARTE CESIONARIA"

a)- Que tiene la intención de adquirir la totalidad de los derechos y obligaciones de "EL JUICIO", de conformidad con los términos y condiciones del presente instrumento. \_\_\_\_\_

b)- Que conoce perfectamente a su entera satisfacción y está familiarizado con todos los términos y condiciones de "EL JUICIO" descritos en el antecedente cuarto de este instrumento, y está de acuerdo, bajo su más estricta y absoluta responsabilidad, en que le sean cedidos los derechos del mismo en el estado en que se encuentra a la fecha de firma del presente Convenio; en la inteligencia de que dicha cesión se transcribe sin responsabilidad alguna para \_\_\_\_\_ Sociedad Anónima de Capital Variable, y sin garantizar la solvencia del Deudor, ni el cumplimiento de pago por parte de éste, ni la satisfacción de la ejecución de la garantía hipotecaria, ni cualquier acción, recurso o derecho hecho valer dentro del Juicio por los Deudores o por un tercero que implique pérdida de garantía, garantía o de cualquier tipo de acción u instancia procesal, por lo que está absolutamente de acuerdo en dejar a salvo y en paz a \_\_\_\_\_ Sociedad Anónima de Capital Variable, por lo que respecta a lo así

 **maison  
maya**



 **maison  
maya**

www.maison.mx

# Cesión de derechos

reingreso en "EL JUICIO".

23.- Que las partes del contenido de todos y cada una de las declaraciones vertidas con anterioridad, manifiestan su entera conformidad con los mismos, por lo que es su voluntad y dan su consentimiento expreso para otorgarse en los términos y condiciones de las siguientes:

## CLAUSULAS

**PRIMERA.-** [REDACTED] Sociedad Anónima de Capital Variable, representada como ha quedado dicho, cede onerosamente su litigación y sin responsabilidad, todos y cada uno de los derechos de crédito y hipotecarios que le corresponden derivados del contrato de crédito, en el estado procesal en que se encuentra, incluyendo los derechos hipotecarios de la garantía constituida al celebrarse dicho contrato, como también todos los derechos que derivan de "EL JUICIO" descrito en el antecedente cuarto de este instrumento y sus accesorios, a favor de **MARIA ELENA** [REDACTED] quien adquiere dichos derechos en su totalidad. —

Las partes convienen que la presente cesión de derechos se celebra en los términos de los artículos trescientos ochenta y nueve y trescientos noventa y uno del Código de Comercio, así como de los artículos dos mil veintinueve, dos mil treinta, dos mil treinta y uno, dos mil treinta y dos, dos mil treinta y tres, dos mil treinta y seis, dos mil cuarenta y dos y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para la Ciudad de México, aplicado supletoriamente, así como de los artículos veintinueve y veintisiete de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del artículo noventa y tres reformado, de la Ley de Instituciones de Crédito. —

La presente cesión de derechos comprende todos los derechos de crédito reales y personales derivados del contrato de crédito referido en el antecedente segundo y tercero romano de este instrumento, así como los derechos hipotecarios de "EL JUICIO", que se describe en el antecedente cuarto de este instrumento, mismos que se hacen aquí por reproducción como si se insertaran a la letra en obvio de hipotecaciones y que corresponden a "EL CEDENTE", incluyendo en forma enunciativa y no limitativa el crédito que

origina la operación, los prestaciones demandadas y en su caso condicionalidad, así como los derechos a reclamar principal, intereses ordinarios y moratorios, vencidos y por vencerse, sus accesorios, gastos y costas del juicio, los derechos a ejecutar las garantías prendarias o bienes embargados, todo cuanto de hecho y por derecho le correspondiere, así como los derechos procedentes de las garantías según obra en los constancias del juicio antes mencionado con independencia de la etapa o instancia procesal en que se encuentre, incluyendo sentencia definitiva y ejecución de sentencia, etapa de remate o procedimientos ejecutivos iniciados o gestionados por "EL CEDENTE" o sus causahabientes, para exigir el cumplimiento de los pagos del crédito base de dicha acción legal. —

Con base en lo anterior, "LA CESIONARIA" es el nuevo y único titular de todos los derechos de crédito y hipotecarios y los accesorios antes indicados relativos a los derechos de crédito, derechos reales, derechos hipotecarios y de ejecución de sentencia de carácter judicial otorgado de la presente cesión.


**SEGUNDA.-** "LA PARTE CESIONARIA" paga a "LA PARTE CEDENTE" por la presente operación la cantidad de **TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, importe que previamente a la firma del presente instrumento, "LA PARTE CEDENTE" ha recibido de "LA PARTE CESIONARIA", a su entera satisfacción, de lo que una copia de dicho pago, le agregó al apéndice de este contrato con la letra "A". —

**TERCERA.-** En términos del artículo dos mil treinta y dos del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República, la cesión de los derechos que se transmiten por efecto de este contrato, comprende todo lo que de hecho y por derecho le correspondiere a "EL JUICIO", incluyendo los derechos a reclamar principal y accesorios adeudados y de la hipoteca que garantiza el crédito originalmente otorgado por "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT". —

**CUARTA.-** "LA PARTE CEDENTE" reconoce la existencia, legitimidad y monto de los derechos que se ceden, pero de ninguna manera "LA PARTE CEDENTE" responde de: —

 **maison  
maya**



 **maison  
maya**

[www.maison.mx](http://www.maison.mx)

# Cesión de derechos

- g).- La solvencia de "LA PARTE DEUDORA", de "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", o de "LA PARTE DEMANDADA".
- h).- El resultado en "EL JUICIO".
- i).- El monto que "LA PARTE CESIONARIA", pueda obtener por el remate de los bienes hipotecados o embargados y de algún otro bien propiedad de "LA PARTE DEUDORA" o de "LA PARTE DEMANDADA".
- j).- La prioridad de que se pierda la preferencia que se tiene de la hipoteca en primer lugar constituida sobre los inmuebles propiedad de "LA PARTE DEUDORA" o de "LA PARTE DEMANDADA".
- k).- El surrimiento de algún crédito fiscal o laboral que tuviera preferencia sobre la hipoteca o algún bien embargado.
- l).- En general, la pérdida de cualquier derecho que se transmite por virtud de este contrato.

**QUINTA.-** "LA PARTE CESIONARIA" adquiere los derechos que se le transmiten mediante este contrato, en el estado en que los encuentra, reconociendo estar plenamente enterada del contenido y términos del crédito adeudado objeto de "EL JUICIO", así como también del tiempo que se tramita y de su estado procesal, otorgando su consentimiento con los documentos exhibidos como documento base de la acción y las actuaciones procesales practicadas en el mismo, asumiendo cualquier responsabilidad o contingencia respecto del resultado en el "JUICIO" y acepta que cualquier evento de riesgo, alteración o pérdida de derechos será a entero perjuicio de "LA PARTE CESIONARIA", renunciando expresamente a reclamar o repetir en contra de "LA PARTE CEDENTE", liberándola desde este momento de toda responsabilidad, no reservándose en contra de "LA PARTE CEDENTE" acción o derecho alguno, ya sea de carácter civil o de cualquier otra índole. "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a "LA PARTE CEDENTE", de cualquier reclamación y responsabilidad, de cualquier naturaleza, que surja como resultado de cualquier acto o hecho generado en relación con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR".

**SEXTA.-** "LA PARTE CESIONARIA" en este acto manifiesta que tiene pleno conocimiento de que los documentos relativos a "EL JUICIO", así como de

demás documentación generada y derivada del mismo se encuentran exhibidos y resguardados en el seguro del Juegado que consta de "EL JUICIO", del cual conoce su contenido por haber sido estudiadas por experto designado por él.

**SÉPTIMA.-** "LAS PARTES" celebrarán el presente Contrato ante testatario público y "LA PARTE CESIONARIA", comparecerá ante el Juegado donde se tramita "EL JUICIO" a que se refiere el antecedente cuarto del presente instrumento, a efecto de hacer del conocimiento de la autoridad judicial competente, notificar a los deudores y demandados el presente contrato y deducir los derechos que se le toden, quedando entendido que será bajo la más estricta responsabilidad de "LA PARTE CESIONARIA", todo acto realizado por ésta a partir de la fecha de firma de este instrumento y en adelante, liberando de toda responsabilidad a "LA PARTE CEDENTE".

**OCTAVA.-** "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a realizar todas las gestiones que sean necesarias para que sea reconocida su legitimación en "EL JUICIO" y ejercitar los derechos que le son otorgados, invocando el domicilio y autorizaciones realizadas por "LA PARTE CEDENTE", gestiones que efectuará bajo su más estricta responsabilidad en términos razonables y apegadas a derecho; sin ostentar o hacer valer algún derecho o acción, en ningún momento presente o futuro, en nombre o representación de "LA PARTE CEDENTE", respondiendo en todo momento de los daños y perjuicios que pudiera ocasionarse por utilizar la denominación de "LA PARTE CEDENTE".

**NOVENA.-** "LA PARTE CESIONARIA", expresamente conviene con "LA PARTE CEDENTE" en que ésta no responderá de la evicción ni al saneamiento de los derechos que adquiere, de conformidad con lo dispuesto por los artículos dos mil ciento diecinueve, dos mil cuatro veintuno y dos mil cuatro veintidós del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República.

**DÉCIMA.-** "LA PARTE CESIONARIA" manifiesta expresamente conocer todos y cada uno de los montos totales adeudados a la fecha de firma del presente Contrato, derivados de la operación de crédito y de "EL JUICIO"

**maison  
maya**



**maison  
maya**

www.maison.mx

## Cesión de derechos

descrito en el antecedente cuarto de este instrumento, por lo que no se reserva derecho o acción alguna que hacer valer en contra de "LA PARTE CEDENTE" por este concepto, o por cantidades que en su caso con anterioridad a esta fecha se hayan recibido por concepto de pago presta a favor de "LA PARTE CEDENTE", ya que estos fueron hechos a favor de quien resultaba ser el acreedor en la fecha que ocurrió el pago.

**DÉCIMA PRIMERA.-** "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a:

a).- Realizar las gestiones de cobranza actuando invariablemente en nombre propio y, en consecuencia, a no realizar actos que pudieran dar lugar a interpretaciones en el sentido de que actúa en nombre y/o representación de "LA PARTE CEDENTE";

b).- No utilizar, bajo ninguna circunstancia, el nombre de "LA PARTE CEDENTE", en el ejercicio de los derechos adquiridos por "LA PARTE CESIONARIA" en virtud de este Contrato y/o en la cobranza de los mismos.

c).- No difamar a "LA PARTE CEDENTE" o sus políticas privas, de crédito y cobranza;

d).- Permitir a "LA PARTE CEDENTE" el acceso a los expedientes relacionados con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR", sólo con el fin de que "LA PARTE CEDENTE" pueda preparar su defensa en caso de ser emplazado a juicio o sea sujeto de cualquier reclamación en relación con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR";

e).- Reproducir el contenido de esta cláusula en los contratos que celebre con cualquier tercero a quien se entregue los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR", con el objeto de que dichos terceros se obliguen en los mismos términos, debiendo además notificar por escrito a "LA PARTE CEDENTE" y previo al acto que corresponda, de la transmisión que haga a un tercero de los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR".

**DÉCIMA SEGUNDA.-** "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a que toda la información que le haya proporcionado "LA PARTE CEDENTE", sea considerada como confidencial incluyendo la información de los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR".

**DÉCIMA TERCERA.-** "LAS PARTES" convienen que a partir de esta fecha

"LA PARTE CESIONARIA" estará legitimada para hacer valer los derechos adquiridos, en la forma y términos que mejor convenga a sus intereses, liberando a "LA PARTE CEDENTE" de cualquier responsabilidad, en que exista en contra de esta última, ninguna acción por los derechos cedidos objeto del presente Contrato.

**DÉCIMA CUARTA.-** Para los efectos del presente Contrato "LAS PARTES" señalan como sus domicilios los siguientes:

"LA PARTE CEDENTE":

Alocalia Benito Juárez, Ciudad de México

"LA PARTE CESIONARIA":

Código Postal: cero ocho mil

doscientos veinte, en esta Ciudad de México

Cada una de "LAS PARTES" está facultada, en cualquier momento para cambiar su domicilio por medio de un aviso por escrito dirigido a la otra parte, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación, de conformidad con lo dispuesto en la presente Cláusula.

**DÉCIMA QUINTA.-** Cada una de "LAS PARTES" del presente Contrato será responsable por sus propios impuestos, que se causen por razón de cualquier operación materia del presente Contrato.


Los gastos, honorarios y derechos que se causen relacionados con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR", incluyendo su administración, avisos a autoridades administrativas y judiciales, honorarios notariales o de corredor y demás gastos serán por cuenta exclusiva de "LA PARTE CESIONARIA".

**DÉCIMA SEXTA.-** "LA PARTE CESIONARIA" expresamente en este acto renuncia a cualquier derecho, acción, recurso o procedimiento de cualquier índole que pudiese ejercer en contra de "LA PARTE CEDENTE" con motivo del pago que realiza y de los derechos que adquiere, en los términos del presente instrumento.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** "LAS PARTES" se someten a la competencia de los Tribunales del Fuero Común de la Ciudad de México, para dirimir cualquier

 maison  
maya



 maison  
maya

www.maison.mx



## Cesión de derechos

descrito en el antecedente cuarto de este instrumento, por lo que no se reserva derecho o acción alguna que hacer valer en contra de "LA PARTE CEDENTE" por este concepto, o por cantidades que en su caso con anterioridad a esta fecha se hayan recibido por concepto de pago parcial a favor de "LA PARTE CEDENTE", ya que estos fueron hechos a favor de quien resultaba ser el acreedor en la fecha que ocurrió el pago.

**DÉCIMA PRIMERA.-** "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a:

a).- Realizar las gestiones de cobranza actuando inevitablemente en nombre propio y, en consecuencia, a no realizar actos que pudieran dar lugar a interpretaciones en el sentido de que actúa en nombre y representación de "LA PARTE CEDENTE";

b).- No utilizar, bajo ninguna circunstancia, el nombre de "LA PARTE CEDENTE", en el ejercicio de los derechos adquiridos por "LA PARTE CESIONARIA" en virtud de este Contrato y/o en la cobranza de los mismos;

c).- No otorgar a "LA PARTE CEDENTE" o sus políticas previas, de crédito y cobranza;

d).- Permitir a "LA PARTE CEDENTE" el acceso a los expedientes relacionados con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR", solo con el fin de que "LA PARTE CEDENTE" pueda preparar su defensa en caso de ser emplazado a juicio o sea sujeto de cualquier reclamación en relación con los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR";

e).- Reproducir el contenido de esta cláusula en los contratos que celebre con cualquier tercero a quien se envíen los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR", con el objeto de que dichos terceros se obliguen en los mismos términos, debiendo además notificar por escrito a "LA PARTE CEDENTE" y previo el acto que correspondiera, de la transmisión que haga a un tercero de los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR";

**DÉCIMA SEGUNDA.-** "LA PARTE CESIONARIA" se obliga a que toda la información que le haya proporcionado "LA PARTE CEDENTE", sea considerada como confidencial incluyendo la información de los "DERECHOS DE LITIGIO A TRANSMITIR";

**DÉCIMA TERCERA.-** "LAS PARTES" convienen que a partir de esta fecha

convienen que entre ellos pudiera surgir por la interpretación, cumplimiento o ejecución de este Contrato, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio presente o futuro o por cualquier otro concepto.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Asimismo, manifiestan ambas partes que a la fecha, no se ha celebrado audiencia ni resulta alguna.

**YO EL NOTARIO CERTIFICO.-**

I.- Que me identificó plenamente como Notario ante los comparecientes, quienes a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguraron de su identidad conforme a los documentos oficiales, que agregué al apéndice de este instrumento con la letra "B";

II.- Que los comparecientes manifiestan que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad y que les dio a conocer las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad;

III.- Que declaran "LA PARTE CEDENTE" y "LA PARTE CESIONARIA", que el inmueble objeto de este instrumento, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno;


IV.- Que los señores

\_\_\_\_\_ manifiesta de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, y acredita la personalidad que ostenta, que es con la que comparece al otorgamiento del presente instrumento declarado que la misma se encuentra vigente, y que no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con el instrumento que en copia fotostática agregué al apéndice de esta escritura con la letra "C";

V.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser \_\_\_\_\_

 maison  
maya



 maison  
maya

www.maison.mx

# Escrito de demanda

SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, S.A.,  
ESPECIAL HIPOTECARIO.  
ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.

C. JUEZ DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA,  
EN TURNO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO,  
PRESENTE.

promoviendo en mi calidad de Apoderado para Pleitos y Cobranzas de la parte actora SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, peticionaría que se agende en otro acto en términos de la escritura pública número 245, 386, de fecha 30 de junio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado GONZALO M. ORTIZ BLANCO, Notario Público número 88 del Distrito Federal (ANEXO 1), señalando como domicilio para oír y recibir todo clase de notificaciones el ubicado en Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, Código Postal 03100, en esta ciudad de México Distrito Federal, así mismo autorizando en los términos aquí expresados del párrafo cuarto del artículo 112 de) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Licenciado en Derecho I [Nombre] [Apellido] su favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, del registro de los datos de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, del registro de los datos para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentar a [Nombre] [Apellido] MARTINEZ LEÓN, [Nombre] [Apellido] JUEZ, con el Balcón negro con código 8 [Nombre] [Apellido]

MARTINEZ LEÓN, [Nombre] [Apellido] JUEZ, con el Balcón negro con código 8 [Nombre] [Apellido]

Qui por medio del presente escrito y en la vía Especial Hipotecaria, se pide el nombre de mi representada a demanda del señor [Nombre] [Apellido] GÓMEZ, quien según se anotado en el contrato ubicado en la CALLE MAGDALENA [Nombre] [Apellido] UNO, COLONIA DEL VALLE, DELEGACION BENITO JUAREZ, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, el pago y cumplimiento de las siguientes:

## PRESTACIONES

1.- La obligación jurídica que exprese que se accedido de por varios independientemente el crédito instado del presente juicio, debido al incumplimiento de la parte demandada con las obligaciones señaladas en el contrato base de la acción, que dice en la escritura pública número 220,731, de 26 de abril de 2005, ante la fe que dice en la escritura pública número 220,731, de 26 de abril de 2005, ante la fe del Notario Público número 8 del Distrito Federal, Licenciado Fausto Rico Álvarez, de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA PRIMERA (CONDICIONES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO) del apartado correspondiente a la apertura de crédito de dicho instrumento y en el contrato modificatorio y aditivo de Garantía

hipotecaria celebrado con posterioridad, constado en la escritura pública 117, de 6 de abril de 2010, expedida por el Notario Público número 140 del Estado de México con residencia en Tulláhuac, Licenciado José Antonio Porfírio Jalbrat.

1.- El pago de la cantidad de \$558,809.69 pesos (NOVECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS VENTINUEVE PESOS 809 MONEDA NACIONAL) en concepto de Saldo de Cuenta Vigente.

2.- El pago de la cantidad de \$5,691.37 pesos (CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 17109 MONEDA NACIONAL) en concepto de Amortizaciones de Capital Vencidas en el periodo comprendido desde el mes de Marzo de 2017 al 17 de junio de 2017.

3.- El pago de la cantidad de \$41,208.35 pesos (CUARENTA Y UN MIL TREINTA Y OCHO PESOS 39100 MONEDA NACIONAL) por concepto de intereses ordinarios vencidos al 17 de junio de 2017, de conformidad con lo pactado en la Cláusula SEXTA (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS) del contrato modificatorio y del Estado de Cuenta Certificada que se anexa, más los que se originaran durante la total solución del presente juicio, los cuales serán debidamente restituidos en el caso de ejecución de sentencia.

4.- El pago de los intereses moratorios generados a partir del 17 de Mayo de 2017, de conformidad con lo pactado en la Cláusula SEXTA (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS) del contrato modificatorio base de la presente acción, fecha en que el demandado incurrió en mora, más los que se originaran durante la total solución del presente juicio, los cuales serán debidamente restituidos en el caso de ejecución de sentencia mediante el incumplimiento respectivo.

5.- El pago de la cantidad de \$1,504.27 pesos (DOS MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS 27100 MONEDA NACIONAL) por concepto de Impuesto de Primas de Seguros, según lo pactado en el Contrato Base, Cláusula DÉCIMA CUARTA (SEGUROS) del Contrato Modificatorio Base de la Acción.

6.- El pago de los Gastos y Costos que se originen por motivo de la interposición del presente juicio.

Fundó la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

## HECHOS

1. Con fecha 26 de abril del año 2005, la institución de Crédito denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, por conducto de su representante legal, celebró Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, en su calidad de Acreditante, con el señor [Nombre] [Apellido] este último en su calidad de Acreditado, según se acredita con la copia certificada de la escritura pública número 220,731, de 26 de abril de 2005, ante la fe del Notario Público número 8 del Distrito Federal, Licenciado Fausto Rico Álvarez, documento que se anexa al presente escrito como ANEXO 2.

En la escritura señalada, se hizo constar primeramente la celebración del contrato de compraventa celebrado por el demandado en su carácter de comprador y por otra parte la fecha [Nombre] [Apellido] en calidad de vendedora, otorgado del inmueble ubicado en la Calle Magdalena [Nombre] [Apellido] departamento puerto uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, y finalmente el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria celebrado por la

actora como "ACREDITANTE" con el demandado en su carácter de "ACREDITADO".

El primer actante de la escritura pública antes mencionada fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio real 020734-03, el 15 de noviembre de 2005.

Tiene relación con este hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

2. Como se hace constar en la CLÁUSULA PRIMERA del apartado correspondiente a la celebración del Contrato de Compraventa del primer Contrato Base de la Acción, la parte vendedora vendió el precio demandado, de manera abstrada y sin fecha alguna de dominio, el inmueble ubicado en Calle Magdalena [Nombre] [Apellido] departamento puerto uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, con derecho de usar de un colón de estacionamiento, fijándose como precio de la operación la cantidad de \$1,380,800.00 pesos (UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS 80100 MONEDA NACIONAL).

Tiene relación con este hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

3. Como se hace constar en la CLÁUSULA PRIMERA CAPITULO SEGUNDO del apartado correspondiente al acto jurídico del primer Contrato Base de la Acción, sobre la apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, la "ACREDITANTE" otorgó al "ACREDITADO" un Crédito base por la cantidad de \$1,440,800.00 pesos (UN MILLÓN CUARENTA MIL PESOS 80100 MONEDA NACIONAL) se hace notar asimismo, que en el momento del crédito no existían compromisos de intereses, Gastos ni Accesorios que debía cubrir el "ACREDITADO", en términos de lo pactado en dicho contrato. El crédito quedó registrado para fines administrativos con el número "100562" JUNO CERO SEIS CERO CINCO CERO CUIN BOLA.

Tiene relación con este hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

4. En la CLÁUSULA SEGUNDA (DISPOSICIÓN) del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer Contrato Base de la Acción, se hizo constar que el "ACREDITADO", debía pagar el importe del crédito (importe) mediante una disposición una vez firmado, y se obligó a invertir la totalidad del importe del crédito suscrito, para liquidar el saldo del precio de venta del inmueble precedido con anterioridad, el cual se destinara exclusivamente para uso habitacional.

Tiene relación con este hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

5. En la CLÁUSULA TERCERA (INTERESES), del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer Contrato Base de la Acción, se hace constar que el "ACREDITADO", hoy demandado, se obligó a pagar mensualmente al "ACREDITANTE" intereses ordinarios sobre Saldo Inscrito y una tasa anualizada del 12.50% (doce punto noventa por ciento) a partir de la firma del contrato hasta el pago total del crédito.

La tasa de interés pactada se aplicaría considerando los meses sobre la base de treinta días.

# Escrito de demanda

Se declara que el el acreedor incurre en mora en el pago de las mensualidades pactadas así como de cualquier otra obligación a su cargo que se causen en el medio transcurrido, en consecuencia aplicaría costas moratorias iguales a multiplicar la tasa de interés ordinaria vigente en sus momentos por año por término, durante el tiempo que la mora subsista.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como **ANEXO 2**.

8. En la **CLÁUSULA CUARTA (COSTO ANUAL TOTAL-CAT)** del apartado correspondiente al acto jurídico del Primer Contrato Base de la Acción, sobre la apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se determinó que se entenderá por CAT la totalidad de los costos devueltos inherentes al crédito, incluyendo seguro de vida y daños, avalúo, dictamen técnico o supervisión de obra, comisiones, intereses y evaluando las contribuciones federales y estatales, así como los costos correspondientes a tránsito y servicios prestados por terceros. Se precisó que se entenderá por Costo Anual Total Remanente los costos directos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo residual del plazo remanente, y que para efectos informativos y de comparación el "ACREDITANTE" tiene a conocer el "ACREDITADO" en los estados de cuenta que le emita a su domicilio con domicilio electrónico, en forma mensual al Cuatrimestre Total y en forma semestral el costo electrónico remanente, que se le otorga al Costo Anual Total que corresponde al saldo en la vigencia del financiamiento.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como **ANEXO 2**.

7. En la **CLÁUSULA QUINTA (PAGOS MENSUALES)** del apartado correspondiente a la apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria del primer contrato base de la acción, se hizo constar que el "ACREDITADO" se obliga a pagar al "ACREDITANTE" el monto del crédito y las comisiones devueltas del contrato en un plazo máximo de QUINCE (15) días hábiles, pago mensual y sucesivos a partir de la fecha de firma de ese instrumento, debiendo realizar el primero de esos pagos el 17 de mayo de 2006 y los sucesivos los días diecisiete de cada mes, y si el día de pago fuere inhábil, se deberá efectuar el pago el día hábil anterior a esa fecha.

Para efecto de realizar los pagos pactados, las partes establecieron las siguientes definiciones:

A) **MENSUALIDAD:** Es el importe del pago que debe efectuar el "ACREDITADO" al vencimiento de cada uno de los períodos pactados, cuyo importe será la cantidad de CINCO PESOS CINCUENTA CENTAVOS, Moneda Nacional, por cada mil pesos y el porcentaje que corresponda a las fijaciones del importe del crédito pactado, salvo la primera mensualidad, que sólo incluirá los intereses desde la fecha de firma hasta la fecha de ejecución como Las mensualidades se incrementarán sucesivamente en UNO PUNTO NOVENA POR CIENTO, y su importe se distribuirá al sueldo, en primer término, los intereses ordinarios generados para cada período de pago y el remanente al capital hasta fondo alcanzado.

B) **ACCESORIOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO:** Son los impuestos, derechos, gastos, honorarios que se generen por este contrato, así como los gastos de cobranza, intereses moratorios, costas de seguros de vida y daños, intereses ordinarios vencidos y capital vencido, según por cuenta del "ACREDITADO".

El "ACREDITADO" convino con el "ACREDITANTE" en que todo pago que efectúe, se aplicará en el orden de orden, primero a liquidar los intereses que se generen derivados de este contrato, segundo a liquidar los gastos de cobranza, de

intereses, costas y honorarios moratorios, cuarto a los intereses de seguros de vida y de daños, quinto a intereses ordinarios vencidos, sexto a intereses ordinarios vigentes, séptimo a costas vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

El "ACREDITADO" se obligó a pagar a la acreedora, la cantidad de \$369.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100) (trececientos dólares) la vigencia del crédito por concepto de comisión por autorización libre.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como **ANEXO 2**.

8. En la **CLÁUSULA SÉPTIMA (CARGO EN CUENTA)** del apartado correspondiente al acto jurídico del Primer Contrato Base de la Acción, sobre la apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, el "ACREDITADO" autorizó a su representación de forma irrevocable a cargar en la cuenta el importe de los pagos mensuales pactados, así como cualquier otra obligación de pago asumida en ese contrato, igualmente el "ACREDITADO" se obligó a mantener durante el término del contrato, vigente y con fondos suficientes para no representar el cargo el importe de la mensualidad correspondiente en "la cuenta" de la forma que el "ACREDITADO" se ese acto asumió la obligación de que "la cuenta" en la que se cargara el importe de la mensualidad correspondiente, no pudiera ser cancelada hasta que el importe del crédito se encuentre totalmente pagado.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como **ANEXO 2**.

8. En la **CLÁUSULA NOVENA (HIPOTECA)** del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer Contrato Base de la Acción, el "ACREDITADO", en perjuicio de la obligación de responder con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones que contra o pueda contraer por virtud de ese contrato, así como las resoluciones derivadas de la ley o de resoluciones judiciales, ejecutivas, administrativas, o de otros actos, a favor del "ACREDITANTE", otorgó un bien inmueble el cual se encuentra identificado como Calle departamento cuatro uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, con el derecho de uso de un sitio de estacionamiento con la superficie, y líneas describe en el ANTECEDENTE PRIMERO de ese instrumento, las cuales se describen a continuación:

SUPERFICIE: SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS VEINTIOCHO DECIMÉTRICOS, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, siete metros setenta centímetros con departamento cinco dos.

AL ORIENTE, en cinco metros sesenta centímetros con vestíbulo de piso cubo de escaleras y cubo de luz.

AL SUR, un metro con cubo de luz.

AL ORIENTE, cuatro metros ochenta centímetros con cubo de luz.

AL SUR, en seis metros sesenta centímetros, con propiedad particular.

AL PONIENTE, en diez metros cuarenta centímetros con calle Magdalena, en alameda.

APRIBA, sus departamentos dándose uno.

ABAJO, sus instalaciones.

Delimitándose un espacio.

Este inmueble comprende todo cuanto se muestra en los planos 2006, 2007 y demás relativos y aplicables del Código Civil Vigente en el Distrito Federal. En el presente contrato se estipuló que la hipoteca durante cualquier evento actuado después de la fecha en que se otorgó el "ACREDITADO", será otorgada en escritura o según el convenio de uso sobre el inmueble otorgado en garantía remanente a la Acción II del artículo 2041 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

La hipoteca se otorgó en favor del "ACREDITANTE" a los intereses ordinarios y en pagados, con el monto establecido en este acto, al cual se prestará en escritura en el Registro Público de la Propiedad para efectos del artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal.

El "ACREDITADO" garantiza el importe del crédito otorgado y sus accesorios, con la hipoteca que constituyó en primer lugar en el presente que se redujo a obligación garantizada, por lo que resulta el cambio de liberación y división de cuota, a que se refieren los artículos 2012 y 2013 del Código Civil para el Distrito Federal.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como **ANEXO 2**.

10. En la **CLÁUSULA DÉCIMA (COMISIÓN)** del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer Contrato Base de la Acción, ambas partes conviniere que el "ACREDITADO" se obliga a asegurar y libar el "ACREDITANTE" pero que a su vez, y a su cargo, termine con la Compañía de Seguros que el "ACREDITANTE" elija el propio Acreditado.

a) Un Seguro de Vida que cubra fehacientemente por cualquier causa, invalidez total y permanente del ACREDITADO, cuya suma asegurada resulte suficiente para cubrir el saldo residual y las comisiones vigentes del crédito formalizado al momento de ocurrir el siniestro, por lo que en este caso, la indemnización que cubra la aseguradora o la "ACREDITANTE" en materia de pago de las prestaciones que el "ACREDITADO" le adeude hasta donde alcance, cuando el "ACREDITADO" o sus beneficiarios obligados a cubrir cualquier suma que otorga en su contrato para tener derecho a la liberación de la hipoteca.

b) Un Seguro contra los daños que pueda sufrir el inmueble que se hipotecó. Este seguro deberá otorgarse, cuando menos, los seguros asegurables de incendio, robo, terremoto, explosión volcánica, inundación, marejada y variación de nivelaciones.

El importe del seguro debe corresponder al valor real de las instalaciones asegurables del inmueble hipotecado, incluso que sería actualizado anualmente. Estos Contratos de Seguros deberán mantenerse durante todo el tiempo en que exista cualquier saldo residual a cargo del "ACREDITADO" y se designará como beneficiario preferente de la mancha al "ACREDITANTE".

En caso de siniestro, la indemnización que cubra la Compañía aseguradora se aplicará al "ACREDITANTE" en pago de las prestaciones que el "ACREDITADO" adeude hasta donde alcance.

El "ACREDITADO" acepta que en la contratación de estos Seguros y en sus posteriores renovaciones, el Acreditado sin ninguna responsabilidad, según las condiciones establecidas por la Compañía de Seguros elegida, así como los intereses por la señalada para la actualización de valores y riesgos asegurables.

# Escrito de demanda

El "ACREDITADO" se comprometió a pagar el importe de las Primas correspondientes a esta Seguros por rentabilidad asociada, a partir de la fecha de la firma del contrato, en forma puntual con los pagos mensuales pactados en la cláusula quinta del presente Instrumento, por lo que autorizó a la "ACREDITANTE" a abstrair los cargos correspondientes en la cuenta.

El "ACREDITADO" y sus beneficiarios se obligaron a dar aviso a la "ACREDITANTE" de cualquier siniestro para que pudiera ejercer el beneficio de los seguros correspondientes.

De prelación que adquiera a los seguros de vida y de daños, el "ACREDITADO" podrá solicitar un seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total, en cuyo caso deberá entregar al "ACREDITADO" el certificado correspondiente de autoridades competentes.

Si el "ACREDITADO" fuera embalsado, un seguro de decesorio; si fuera profesorado independiente o comerciante, un seguro de enfermedad o accidente por incapacidad temporal total; si fuera profesional independiente y accidentado, prevalecerá el seguro de decesorio; y si fuera beneficiario y asegurado, prevalecerá el seguro de decesorio.

Las indemnizaciones en los casos antes señalados procederán si el "ACREDITADO" se encuentra en el momento de la ocurrencia de todos sus obligaciones, en especial la de pago en el momento del siniestro, pudiendo la "ACREDITANTE" cancelar dichos seguros previa aviso enviado al "ACREDITADO" a través de cualquier medio.

Se otorga que estos seguros de desempleo e incapacidad temporal total en ningún caso constituirán, otorgados o garantías, por lo que sólo cubren a la señor CARLOS ALBERTO MEDINA GÓMEZ.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 2.

11. En la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA (CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO) del acuerdo correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer contrato Base de la acción, ambas partes pactaron que el "ACREDITANTE", podrá dar por vencido anticipadamente el Contrato y por tanto, exigir el pago inmediato de la suma principal, intereses causados y demás Accesorios legales que correspondan, si el "ACREDITADO" incumple al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Instrumento. A su cargo y en especie:

...B) Si deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de sus pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este contrato ...

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 2.

12. En la CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (ACCIONES) del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer documento Base de la acción, se estableció la facultad del "ACREDITANTE" de abstrair el cobro de los saldos a cargo del "ACREDITADO", ejerciendo la vía judicial que correspondiera concurriendo la garantía real y su preferencia con respecto los bienes gravados que se refieren para la práctica de ejecución en sujeción de orden, en el entendido de que si se sigue la vía ejecutiva, el Acreditante podrá cancelar los bienes subyacentes para embargo, sin perjuicio al orden que establece el artículo 1360 del

Código de Comercio y sus leyes en materia de ejecución de créditos, por lo que el "ACREDITADO" se comprometió a pagar el importe de las Primas correspondientes a esta Seguros por rentabilidad asociada, a partir de la fecha de la firma del contrato, en forma puntual con los pagos mensuales pactados en la cláusula quinta del presente Instrumento, por lo que autorizó a la "ACREDITANTE" a abstrair los cargos correspondientes en la cuenta.

Asimismo, se estableció que el ejercicio de una de estas acciones no implicaría la pérdida de la otra y todas las que se comparen al acreedor, permitiendo establecerse favor que no se ajuste a la esencia del crédito y sus accesorios por el acreedor. El "ACREDITADO" pactó que será responsable de cualquier deuda o perjuicio que el acreedor hipotecado experimente respecto un nuevo depósito no toma posesión de su cargo.

El "ACREDITADO" manifestó su debido consentimiento para que las cantidades que consignara en caso de juicio se aplicaran por su representante en el siguiente orden: en primer lugar a costas y costas del juicio, en segundo lugar a impuestos que se previera derivados del presente contrato, en tercer lugar a gastos de cobranza si existieran, en cuarto lugar a intereses moratorios, en quinto lugar a los intereses de los seguros (de vida y de daños), en sexto lugar a intereses ordinarios vencidos, en séptimo lugar a intereses ordinarios vigentes, en octavo lugar a capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 2.

13. En la CLÁUSULA DE FIANZA (CARGO FORTUITO) del apartado correspondiente al acto jurídico de primer Contrato Base de la acción, sobre la apertura de crédito amparado con interés y garantía hipotecaria, se estableció que el "ACREDITADO" se obligaba al cumplimiento del contrato sin en caso fortuito o de fuerza mayor, en términos del artículo dos mil ciento ochenta del Código Civil para el Distrito Federal.

Tiene relación con este Hecho el Contrato de Apertura de Crédito que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 2.

14. Posteriormente, con fecha 8 de abril de 2010, se representó a SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, en su calidad de su representante legal, celebró un CONVENIO MODIFICATORIO Y RATIFICACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, en su calidad de "ACREDITANTE", con el señor CARLOS ALBERTO MEDINA GÓMEZ, en su calidad de "ACREDITADO", según se describe con el Primer Testimonio de la escritura pública número 5,152, Libro trescientos treinta y dos, de fecha 8 de abril de 2010, pasado ante la fe del licenciado José Alfonso Portillo Baladrón, Notario Público número 140, del Estado de México, con radicación en Tullitlan. Documento que se anexa al presente escrito como ANEXO 3.

La escritura pública antes mencionada fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal en el folio real 0223734 vuelto 3 el 10 de octubre de 2010.

En el mencionado convenio, en su CLÁUSULA PRIMERA (DEL CONVENIO MODIFICATORIO), el "ACREDITADO" reconoció adeudar al "ACREDITANTE" al día 17 de mayo de 2010, la cantidad de \$914,544.38 pesos (NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 38/100 M.N.), del crédito abierto en los términos del contrato base de la acción, que comprenda la capitalización del capital no pagado, los intereses ordinarios devengados y no pagados, primas de seguros, comisiones no cobradas y en su caso, condonación de los intereses moratorios del contrato de crédito base de la acción, por lo que el "ACREDITADO" se obligó a cubrir la cantidad indicada dentro del plazo de VEINTE AÑOS, contados a partir del día 17 de mayo de 2010, sin que quedara

comprendida las intereses, gastos y accesorios que cubren sobre a su representación de cobro de este crédito.

El crédito quedó registrado para fines administrativos del señor 0240100360.

Tiene relación con este Hecho el Contrato Modificatorio que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

15. En la CLÁUSULA SEGUNDA del convenio modificatorio base de la acción (PAGOS MENSUALES Y LUGAR DE PAGOS), se hace constar que el "ACREDITADO" se obligó a pagar al "ACREDITANTE" el crédito mencionado, intereses y demás prestaciones de todas del contrato en Boulevard Masatlán Norte Comercio número uno, segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal 71000, México, Distrito Federal, (en Ciudad de México), o en cualquiera de sus sucursales en días y horas hábiles, en modalidad de cheque o depósito en un banco o institución de crédito, en cualquiera de sus sucursales o en un lugar público o interrogable de veinte años contados a partir de la fecha en que cubra sus obligaciones, contados del Instrumento, mediante depósito bancario autorizadas mensuales y consecutivas a partir del día 17 del mes en que tiene el convenio o del mes siguiente si la firma se hubiera con posterioridad a dicho día.

El "ACREDITADO" se obligó a efectuar el primero de esos pagos el 17 junio de 2010 y los subsiguientes los días diecisiete de cada mes, y si el día de pago fuera sábado bancario, se trasladaría al día hábil bancario siguiente en cargo alguno. La fecha de corte del adeudo correspondiente a los días diecisiete de cada mes.

Para efecto de realizar los pagos pactados, las partes establecieron lo siguiente definiciones:

A) MENSUALIDAD: Es el importe del pago que debe efectuar el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" al vencimiento de cada uno de los períodos pactados cuyo importe será la cantidad de DIEZ PESOS NOVENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, POR CADA UN MIL PESOS y el porcentaje que correspondiera a las fracciones del importe del adeudo adeudo. Las mensualidades se reconocerán anualmente en UNO PUNTO OCHENTA POR CIENTO y se aplicará el descuento o cubrir, en primer término, los intereses ordinarios generados para cada período de pago y el remanente al capital hasta donde alcance.

B) ACCESORIOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONVENIO: Dentro de los pagos mensuales deberá comprenderse los accesorios derivados por la instrumentación del presente convenio, como son los gastos de cobranza, intereses moratorios, primas de seguros (de vida y de daños), intereses ordinarios vencidos y capital vencido, los cuales serán a cargo del área demandada y en su caso el "COACREDITADO".

El "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" conviniere que en representación de que todo pago que efectuaran se aplicaría en el siguiente orden: en primer lugar a los impuestos que se generen derivados del contrato, en segundo lugar a gastos de cobranza si existieran, en tercer lugar a intereses moratorios, en cuarto lugar a las primas de los seguros (de vida y de daños), en quinto lugar a intereses ordinarios vencidos, en sexto lugar a intereses ordinarios vigentes, en séptimo lugar a capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito no cubierto.

Las partes conviniere que el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" deberá efectuar los pagos correspondientes a favor de la "ACREDITANTE" a más tardar en la fecha límite de pago señalada en el artículo de cada mensualidad pactada. Los pagos deberán ser efectuados por el punto de

# Escrito de demanda

Un cuarto de punto porcentual a la tasa de interés anual aplicable por los primeros meses y seis meses, no siendo inferior nunca a 12% (doce por ciento). Asimismo, en forma anual los descuentos subsiguientes serán reducidos por el "ACREDITANTE" de la suma que el deudor los últimos meses anteriores por el "ACREDITANTE" de la suma realizada de forma completa, puntual y consecutiva, se descontará un cuarto de punto porcentual a la tasa de interés anual aplicada en el mes inmediato anterior, en la inteligencia que no será inferior al doce por ciento. Si durante un periodo de los primeros meses y seis meses o cualquier otro periodo, existiere una o más faltas en los pagos mensuales, las partes podrán expresar que la tasa de interés anual aplicada se incrementará en un cuarto de punto porcentual respecto de la tasa de interés anual en el mes anterior inmediato, misma que no podrá ser superior a la tasa de interés anual no inferior por ciento.

Si el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" en los tres o más pagos mensuales (pago mayor o menor día) perdieran el derecho a recibir descuentos sucesivos en la tasa de interés anual, subsiguientes que toda tasa inferior al cuatro por ciento se entenderá como un descuento efectuado por el representado al efecto demandado.

Los intereses se calcularán multiplicando la tasa de interés ordinaria vigente en ese momento por el saldo absoluto del crédito reconocido y se devengarán hasta el momento de su pago y se computarán por el número de días transcurridos en el periodo de computación de los intereses.

El primer periodo comienza el cual se calcularán los intereses del saldo absoluto del crédito otorgado, comenzando el día siguiente del día en que se firmó el instrumento o del día siguiente a la firma de otorgarse el día siguiente o posterior a esa fecha, y concluyendo el día siguiente del mismo mes o del mes siguiente en caso de que la firma de la escritura fuera el día dieciséis o posterior a ese día. Los siguientes periodos de intereses comienzan el día siguiente al último día del periodo de intereses anteriores y concluyen en los mismos términos del primer periodo.

En caso de mora al "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" se obliga a pagar al "ACREDITANTE" intereses moratorios a razón de multiplicar por uno punto cinco veces la tasa de interés ordinaria vigente en ese momento establecida en esta cláusula, y se computarán durante el tiempo que la mora subsista.

Los intereses ordinarios y moratorios se causarán sobre la base de un año de treinta y seis días y los días efectivamente transcurridos.

Tiene relación con este hecho el convenio modificatorio que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

19. En la CLÁUSULA SEPTIMA (COSTO ANUAL TOTAL-CAT) del CONVENIO MODIFICATORIO BASE DE LA ACCIÓN, se determinó que para efectos de este convenio se entenderá por CAT - el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales, que para fines informativos y de comparación incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el Banco de México da a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación. Se prevé que se entenderá por Costo Efectivo Remanente los costos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo absoluto del plazo remanente, y que para efectos informativos y de comparación el "ACREDITANTE" dará a conocer al "ACREDITADO" y en su caso al "COACREDITADO" en las ciudades de cuenta que le envíara a su domicilio del inmueble hipotecado, en forma sucesiva al costo efectivo remanente, que es el cálculo del Costo Anual Total que representa el costo de la vigencia del convenio de reconocimiento de acuerdo.

Se hizo del conocimiento del "ACREDITADO" que el Costo Anual Total para el crédito hipotecario en este instrumento, es de 14.37% por ciento GN MX.

Tiene relación con este hecho el convenio modificatorio que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

20. En la CLÁUSULA OCTAVA (VICENCIA) del convenio modificatorio base de la acción, ambas partes convienen que el convenio tendrá una vigencia de acuerdo a las partes convienen a partir del día dieciséis del mes de firma del convenio o del mes siguiente a la firma de la escritura sea el día dieciséis o posterior a dicho día, sin que el plazo pudiera ser otorgado. Se prevé que el convenio podrá modificarse de común acuerdo entre las partes. Lo que de interés ordinario y moratorio, así como el método de cálculo, establecidos en la cláusula sexta del convenio, no podrán modificarse salvo que se reiteraran al crédito, para lo cual se requerirá consentimiento expreso del afuera demandado dejando expone las formalidades necesarias para la celebración del convenio.

Tiene relación con este hecho el convenio modificatorio que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

21. En la CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA (RATIFICACIÓN DE HIPOTECA) del convenio modificatorio base de la acción, ambas partes convienen que el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO", ratificaron y otorgaron la hipoteca que de manera especial, expresa y en primer lugar, constituyen a favor del "ACREDITANTE" en la primer escritura base de la acción sobre el bien inmueble materia del crédito hipotecario.

En el propio convenio se estipuló que la hipoteca otorgada a favor del "ACREDITANTE" comprende todo el inmueble, los edificios, dos mil ochocientos noventa y seis (2089) metros cuadrados y siete (7) decímetros cuadrados de terreno, con sus correlativos del Código Civil Federal, La hipoteca permanecerá viva y subsistente por todo el tiempo que cuando se requiera o tenga el derecho de otro, sobre el inmueble otorgado en garantía.

El "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" ratificaron la hipoteca que otorgaron a favor del "ACREDITANTE" a los intereses, caldos y no pagados, sin cuando ellos existan de los años, subsiguiente con la cual deberá tener especial razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente para los efectos del artículo dos mil noventa y cinco del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos del Código Civil Federal y del Código Civil para el Estado de México.

El afuera demandado garantiza con la hipoteca que otorgó y otorga el importe del adeudo reconocido y sus accesorios, no obstante que se reduce la obligación garantizada, por lo que modifica expresamente que el inmueble hipotecado no podrá ser objeto de liberación y división parcial a que se refieren los artículos 1912 y 1913 del Código civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en el Código Civil Federal y Código Civil en el Estado de México por razones de una Unidad Inmueble.

Tiene relación con este hecho el convenio modificatorio que se encuentra agregado a la presente demanda como ANEXO 3.

22. En la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (SECUNDARIEDAD) del convenio modificatorio base de la acción, ambas partes convienen que el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" se obliga a asegurar y cubrir a





# Billete de depósito

**Bansefi** TECNOLOGÍA FINANCIERA **BILLETE DE DEPÓSITO**  
V 047496

**INSTRUMENTO DE DEPÓSITO**

**ORDEN DE PAGO**

**ORDEN DE TRANSFERENCIA**



## Postura Legal

BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SANTANDER AHORA FIDEL

GONZALEZ SORDO MARIA ELVIRA EXPEDIENTE: 832/2012 SECRETARÍA "B"

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO RAZÓN: POSTURA DE REMATE 11:30 DEL 13 DE JUNIO DE DOS MIL DIECISIETE CIUDADANO VIGÉSIMO CUARTO



### DE LO CIVIL EN LA CIUDAD DE MÉXICO P R E S E N T E:

en pleno uso de mis derechos civiles, en mi calidad de actor hoy postor natural, con el debido respeto comparezco para exponer:  
Que por medio del presente escrito establezco como postura por el inmueble objeto de este juicio, la cantidad de \$3,139,000 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL PESOS) pago que HAGO CON LAS CANTIDADES ADEUDADAS Y CONDENADAS POR LA PARTE DEMANDADA, reservándome mi derecho a mejorar la citada postura en el momento de la audiencia de remate, lo anterior por así convenir a mis intereses.  
Declaro que los recursos con los que participo en esta audiencia de remate provienen de una fuente lícita como lo son los ahorros de mi sueldo.  
Por lo anteriormente señalado, pido a su Señoría se sirva:  
Primero, Tener por señalado el domicilio de referencia.  
Segundo, Tener por autorizadas a las personas indicadas y para los fines precisados.  
Tercero, Tener por hecha la postura que hago por el inmueble objeto de este juicio y tener por reservado mi derecho a mejorarla de acuerdo a mis intereses.



# Audiencia de remate

COMPARECE UN ESTE ACTO EN CALIDAD DE POSTOR IDENTIFICANDOSE CON CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, NUMERO DE FOLIO 000214206, Y QUE EXHIBE MEDIANTE BILLETE DE DEPOSITO NUMERO 550246 POR LA CANTIDAD DE \$375,000 Y QUE SE CALIFICA DE LEGAL POR SER SUPERIOR AL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR DEL AVALUO, acto seguido se declara firmemente abierto el presente remate en cuestión a partir de este momento no se acepta prestar alguna otra seguridad y procediéndose a la lectura de la propuesta presentada hasta este momento, la postura de los presentes aquí presentados, y recordando los requisitos establecidos en el artículo 574 del código de procedimientos civiles para el distrito federal que manifiestan que ofrecen como postura legal **DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL 66/100 M.N.** con la postura formulada se lee en voz alta en este acto en uso de la palabra la parte actora manifiesta lo siguiente: En uso de la voz la parte actora, con fundamento en el artículo 575 del código procesal civil vigente del Distrito Federal, vengo hacer mi derecho como postor número en la presente subasta y hago postura por la cantidad de \$3,458,813.25 la cual cubro con sentencia definitiva de fecha once de marzo del dos mil catorce y diversas interlocutorias, por la postura hecha por la parte actora, se le da vista a los demás postores para que manifiesten lo que a su derecho concurran. Acto continuo se le da el uso de la voz al **PABLO VITE**, que en su deseo ofrece la postura por la cantidad de \$389,000.00 y en ese acto la **C. SHARON DE LOS RIOS RAMIREZ** ofrece la cantidad por \$3861,000.00, acto continuo el **C. JUAN**, en su deseo comparece por la cantidad de \$400,000.00. Acto continuo, el uso de la voz el actor hace la postura hecha por la cantidad de \$4,050,000.00. A continuación el **C. PABLO VITE** CRUZ certifica que no se le desea comparecer dicha postura quien se le da uso de la voz y manifiesta lo siguiente: Que habiéndose terminado en la presente subasta con fundamento en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 574 de la ley adjunta en la materia referida, me voy devolviendo mi respectiva consignación. El **C. JUEZ ACUERDA**, HECHA LA MANIFESTACION DEL POSTOR **PABLO VITE CRUZ** SE LE DEVUELVE BILLETE DE DEPOSITO AL POSTOR la devolución del billete de depósito, y la **C. SHARON DE LOS RIOS RAMIREZ**, manifiesta que no se le desea comparecer dicha postura. El **C. JUEZ ACUERDA**, HECHA LA MANIFESTACION DEL POSTOR **C. SHARON DE LOS RIOS** SE LE DEVUELVE BILLETE DE DEPOSITO AL POSTOR, EL USO DE LA VOZ EL **C. JUAN CAMPOS MEDINA** MANIFIESTA QUE DE ACUERDO AL ARTICULO 574 DEL CODIGO ADJETIVO EN LA MATERIA SOLICITO ME SEA DEVUELVA EL BILLETE DE DEPOSITO AUTORIZANDO A LAS PERSONAS MENCIONADAS EN MI ESCRITO DE POSTURA. EL **C. JUEZ ACUERDA**, VISTO A LA SOLICITUD DEL **C. JUAN CAMPOS MEDINA** SE LE DEVUELVE EL BILLETE DE DEPOSITO PROMOVIDO CON SU ESCRITO DE POSTURA. EN USO DE LA VOZ EL

En la ciudad de México, distrito federal siendo las once y treinta y cinco minutos del día dieciséis de abril de dos mil dieciséis, día y hora señalado en autos para que sepa verificativo. **EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE SUDERMAN 127 DEPARTAMENTO 202 COLONIA CHAPULTEPEC MORALES DELEGACION MIGUEL HIDALGO CP. 11570 PROMOVIDO POR SANTANDER HIPOTECARIO S.A. CONTRA ELINOR MAGEN DAVID ASHENAZI DEL EXPEDIENTE 836/2012 JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** por lo que constituido en audiencia pública el personal de este juzgado integrado por el **C. Juez Titular Cuarto de lo Civil Licenciado Eliseo Juan Hernández Villaverde** y la **C. Secretaria de Acuerdos Licenciada Rocío Suso Aldaba** en el expediente B – 836/2012, se hace constar que comparece la parte actora por estudio de su apoderado Licenciado **CRISTIAN RAUL ALARCON RODRIGUEZ**, quien se identifica con cédula profesional número 529695 expedida por la Dirección General de Profesiones, asimismo se hace constar que **no comparece la parte demandada ni persona alguna que legalmente la represente**, no obstante de haber sido recordada por el personal de este juzgado sin comparecer. **EL C. JUEZ DECLARO ABIERTA LA PRESENTE AUDIENCIA.** A continuación se procede a realizar una revisión de la preparación del presente escrito, no existiendo cuestión alguna que resolver por lo que se procede a conceder media hora para que en su caso comparezcan postores en el momento de la media hora para que en su caso comparezcan postores, siendo **las diez horas con cuarenta minutos de la fecha en que se abrió hora en que se inició la media hora de espera para que comparezcan postores en el momento de la media hora a continuación** siendo las once horas con diez minutos, habiendo transcurrido la media hora de espera para que se presenten postores se hace constar que en este acto se da cuenta de un escrito presentado en la fecha en que se abrió por la **C. PABLO VITE CRUZ EN CALIDAD DE POSTOR Y QUE SE IDENTIFICA CON LICENCIA PARA CONDUCIR EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD NUMERO VICP76424** y que exhibe billete de depósito por la cantidad de \$375,000 **QUIEN SE CALIFICA COMO POSTURA LEGAL POR SER EL DIEZ POR CIENTO SUPERIOR AL AVALUO QUE CONSTA EN AUTOS, POR UN ESCRITO DE CIENTO COMPARECE DE LOS RIOS SHARON ESTEFANIA POR PROPIO DERECHO** y solicita que se le tenga como postor a quien en este acto comparece y se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral con número de identificación 000000594954 expedida por el Instituto Federal Electoral quien en este acto exhibe billete de depósito expedido por BANSEFI NUMERO V 29246 POR LA CANTIDAD DE \$375,000 Y QUE SE CALIFICA DE LEGAL SU POSTURA POR SER SUPERIOR AL DIEZ POR CIENTO VALOR AVALUO, ACTO CONTINUO SE HACE CONSTAR QUE COMPARECE EL **C. JUAN ANTONIO CAMPOS MEDINA**, QUIEN

ACTOR POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL MANIFIESTA LO SIGUIENTE: QUE TODA VEZ QUE SU POSTURA HA SIDO LA MÁS ALTA, MANIFIESTA QUE SE FENOSQUE EL DEMANDADO A SU FAVOR PASANDO LOS AUTOS A SENTENCIA INTERLOCUTORIA. EL **C. JUEZ ACUERDA**: Vengo por tanto le manifiesto que la parte actora por conducto de su apoderado legal, y ofreciendo la postura de CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL PESOS Y ALBER LA MÁS ALTA, SE OTORGA EL BIEN INMUEBLE A SU FAVOR PASANDO LOS PRESENTES autos a la vista del día para que realice la escritura testamentaria que en derecho procede. Con lo que concluyó el presente acto dando fe que se efectuó en autos de **EL JUEZ TITULAR CUARTO DE LO CIVIL ELISEO JUAN HERNANDEZ VILLAVARDE** con el artículo 125 párrafo quinto y sexto apartado C. Este acto fincó en el **PABLO VITE CRUZ SEGUNDO DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, en fecha con los números 75, fracción VII MD y 201 fracción II de la ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia de Distrito Federal, y el acuerdo plenario de la **C. 2014** emitido por el pleno del consejo de la judicatura del distrito Federal. **EL JUEZ JUAN HERNANDEZ VILLAVARDE**, quien actúa con la **C. Secretaria de Acuerdos Lic. Rocío Suso Aldaba** que actúa y da fe. Se da fe en esta hora con veintinueve minutos de la fecha en que se abrió **REPUBLICA**.

maison  
maya



maison  
maya

www.maison.mx



Evalúa tu conocimiento

¡Haz tu examen!



Conoce tu avance  
como inversionista



Comparte tu  
experiencia





Avenida de las Fuentes 545, colonia Jardines del Pedregal, alcaldía Álvaro Obregón, 01900, Ciudad de México.



[www.maison.mx](http://www.maison.mx)



@rematesmaison



@rematesmaison



@maisonmaya



55 4618 8722