

COMPILACIÓN

DE DOCUMENTOS



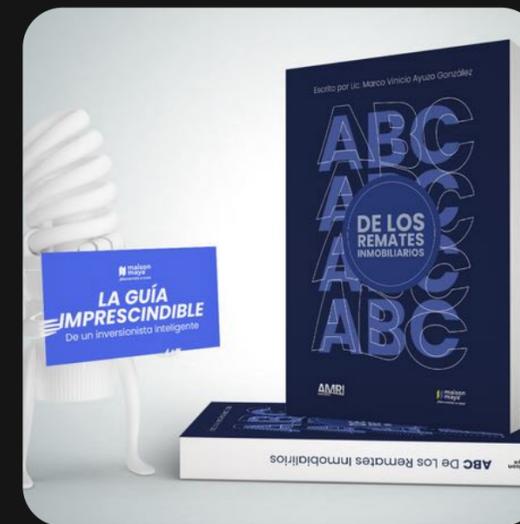
Sigue aprendiendo



Curso híbrido



Libro digital



Libro físico



CEO de
Maison Maya

Continua aprendiendo

MI PRIMER

REMATE

#1 Gira híbrida remate 24-25

“Aprende antes de invertir”

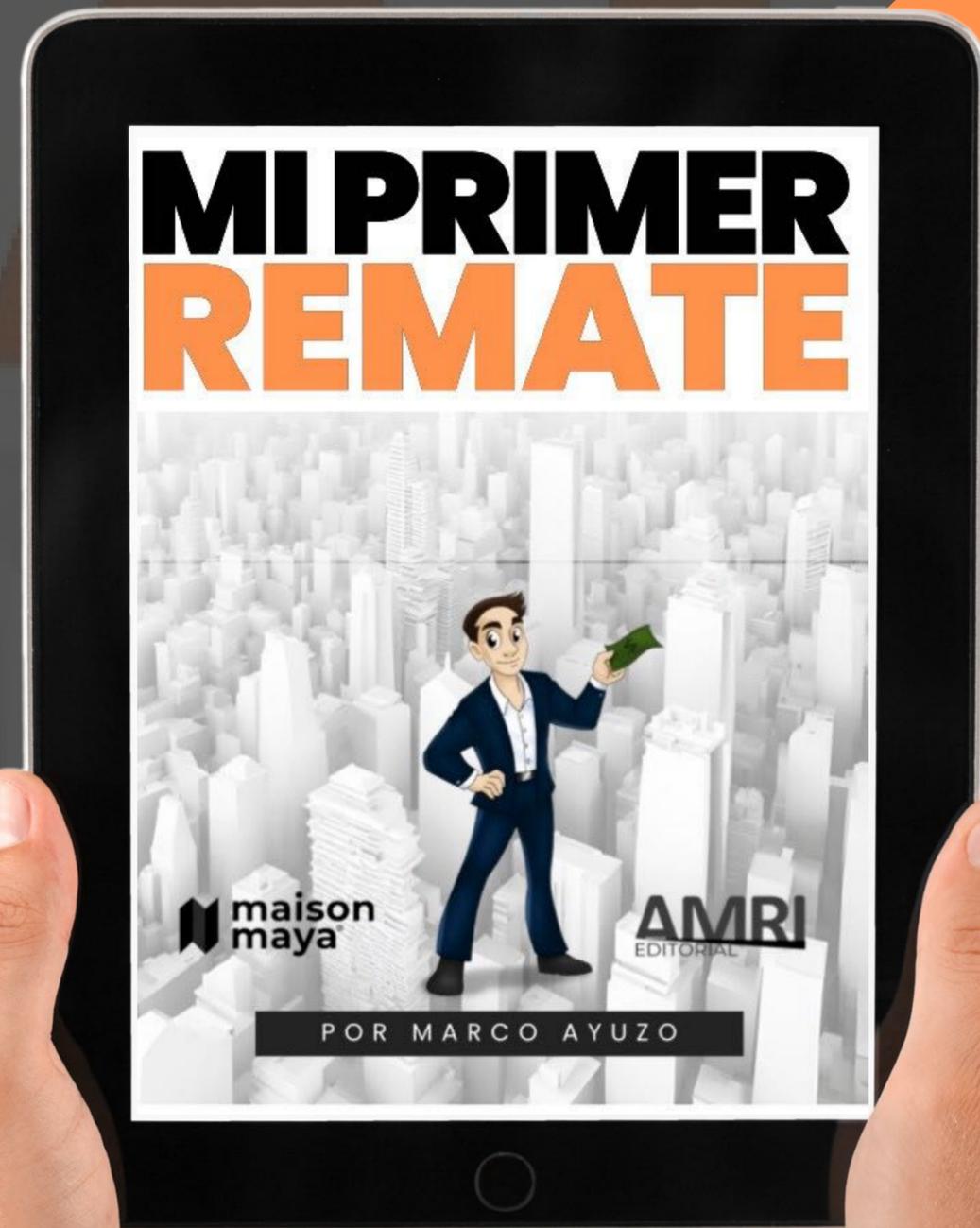
▶ [Fechas](#)

Aprende de remates
antes de invertir

Léelo Gratis en
línea

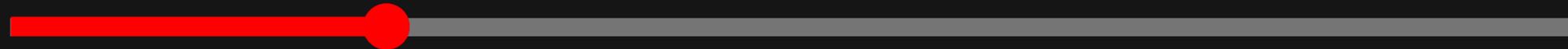
www.maison.mx

Marco Ayuzo



REPASEMOS

PROCESOS



Remate Bancario Litigioso (CDL): Se adquieren con banco mediante una cesión de derechos ante Notario Público.



Remate Bancario adjudicado (CDA): Se adquieren con banco mediante una cesión de derechos ante Notario Público.



Remate Judicial (RJ): Se participa en subasta por la propiedad en el Juzgado y se formaliza mediante escritura.

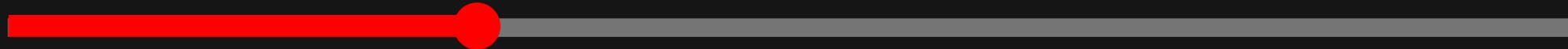


Características generales

- **El tiempo de resolución de un juicio NO es determinado.**
- **Las deudores y el acreedor (banco o cesionario) pueden defenderse durante el juicio y esto pausa el proceso.**
- **Hay riesgos que se deben evaluar antes y durante el juicio.**
- **Cada caso se evalúa de forma independiente.**

¿PARA QUE TE PUEDE SERVIR

TU PRIMER REMATE?





¿De qué me pueden servir?

1

Habitar: Primera casa o tener una mejor.

2

Flipping, desarrollos, Renta, proyectos arquitectónicos, Airbnb, Dark Kitchens, etc.

3

Generar altas ganancias a mediano o largo plazo

4

Generar ganancias mensuales



¡Cómo aprovecharlos!

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

- Logrando la toma de posesión y aprovechando el inmueble.

**DOCUMENTOS QUE DEBES CONOCER
ANTES DE COMPRAR**

TU PRIMER REMATE



ANTES DE COMENZAR

RECUERDA

#1 + IMPORTANTE

El documento que te convierte
en dueño de un remate
bancario



Cesión de derechos

La cesión de derechos ante **notario entre un banco y un inversionista** es un acto jurídico en el cual el banco transfiere sus derechos derivados de un **crédito hipotecario no cumplido** al inversionista y se adquiere el remate en la etapa legal donde se encuentre el asunto: Litigio o adjudicado. Este proceso se **formaliza ante un notario**, quien garantiza que la cesión es legal y que los derechos del nuevo titular quedan debidamente registrados.



LIC. ALFREDO AYALA HERRERA,
NOTARIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL.

Lina 7 esq. Miramontes, Colonia Prados de Coyacacán,
Alcaldía Coyacacán, C.P. 04810, CDMX.
servicios@not237cdmx.com
not237cdmx.com
55-5284-5384

109082

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DEL CONTRATO DE CESION ONEROSA DE DERECHOS LITIGIOSOS Y LOS DE CREDITO QUE FORMAN PARTE DE LOS MISMOS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "INMOBILIARIA BACHIC" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SUS APODERADOS LOS SEÑORES RODRIGUEZ, EN LO SUCESIVO "LA PARTE CEDENTE", Y DE OTRA PARTE MARIA ELENA CERVANTES ROMERO, EN LO SUCESIVO "LA PARTE CESIONARIA", A QUIENES EN LOS SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES".-

LIBRO 1,848.-
ESCRITURA
AÑO 2020.-

LIBRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO. ---JCA/RACA/JCA---
ESCRITURA
CIUDAD DE MÉXICO, a veintiuno de septiembre del dos mil veinte.---
ALFREDO AYALA HERRERA, Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta y Siete de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, hago constar: ---

EL CONTRATO DE CESION ONEROSA DE DERECHOS LITIGIOSOS Y LOS DE CREDITO QUE FORMAN PARTE DE LOS MISMOS, que celebran por una parte Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados los señores Betancourt y Miguel Enrique en lo sucesivo "LA PARTE CEDENTE", y de otra parte MARIA ELENA en lo sucesivo "LA PARTE CESIONARIA", a quienes en los sucesivo se les denominará como "LAS PARTES", y que formalizan por el presente instrumento público, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas que siguen: ---

---ANTECEDENTES---

I.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número doscientos veintisiete mil doscientos treinta y siete, de fecha treinta y uno de marzo del dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Fausto Rico Álvarez, quien fuera notario Seis 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 el señor Ortega Díaz, estando soltero, adquirió por compraventa, en precio de tres millones doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional, la casa marcada con el número siete, de la ocupa, o sea, el lote Fraccionamiento "Atlamaya", delegación Álvaro Obregón (hoy Alcaldía), Ciudad de México, con la superficie, medidas, linderos y colindancias, que en el instrumento relacionado en el mencionado antecedente se describieron como sigue: ---
*...con superficie de---

Cesión de derechos en remates bancarios



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 [REDACTED]-----
AL SURESTE, en veintitrés metros, con el lote cincuenta y cinco, y;-----
AL NOROESTE, en veintitrés metros, con el lote número cincuenta y siete...".-----
II.- CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA.- En el mismo instrumento relacionado en el antecedente anterior, en la que intervino como parte acreedora "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, y quien celebró con el señor [REDACTED] 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, constituyo hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, sobre el inmueble relacionado en el antecedente anterior.-----
III.- CONVENIO MODIFICATORIO.- Por escritura número veinticinco mil quinientos sesenta, de fecha trece 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 [REDACTED] de esta Ciudad, en el **Folio Real** número "58605" (cincuenta y ocho mil seiscientos cinco), en el cual intervino como parte acreedora "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, con quien celebró con el señor Román Jesús Ortega Díaz, 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 amplía la hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, sobre el inmueble relacionado en el antecedente anterior.-----
IV.- JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.- Declaran los representantes de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, que su representada inició el procedimiento especial hipotecario en contra del señor [REDACTED] en su carácter de acreditado, cuyo juicio se radicó en el Juzgado [REDACTED] de lo [REDACTED] de México, identificado con el número de expediente 716/17 (setecientos dieciséis diagonal diecisiete).-----
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 diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso del Valle, Notario Ciento Cuarenta y Cinco de esta Ciudad, en el protocolo de la notaria 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 "Inmobiliaria Bachic", Sociedad Anónima de Capital Variable, transmitiéndole 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

Cesión de derechos en remates bancarios



establecido. -----

c).- Que está 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 lo amenace o lo 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 otra 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.-----

III.- 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 tienen conocimiento de su existencia en el acto que contiene el presente instrumento. Los comparecientes manifiestan:-----

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

ii).- María Elena Cervantes Romero, 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" sin 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, o 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 o en relación a dicho Juicio, con independencia de la etapa o instancia procesal en que este se encuentra, incluyendo sentencia definitiva, ejecución de sentencia, etapa de remate o adjudicación o procedimientos incidentales, iniciado y gestionados para exigir el cumplimiento del pago del crédito, o base de dicha acción legal. -----

II.- DE "LA PARTE CESIONARIA":-----

a).- Que tiene la intención de adquirir la titularidad 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" descrito 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 transmite sin responsabilidad alguna para "Inmobiliaria Bachic" 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 demanda, garantía o de cualquier tipo de acción u actuación procesal, por lo que es absolutamente de acuerdo en dejar a salvo y en paz a "Inmobiliaria Bachic" Sociedad Anónima de Capital Variable, por lo que respecta a lo aquí

Cesión de derechos en remates bancarios



ni ningún otro en "EL JUICIO".

c).- Que enteradas 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 obligarse en los términos y condiciones de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- [REDACTED], Sociedad Anónima de Capital Variable, representada como ha quedado dicho, cede onerosamente sin limitación y sin responsabilidad, todos y cada uno de los derechos de crédito y litigiosos 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 [REDACTED] sus accesorios, a favor de **MARIA ELENA CERVANTES ROMERO**, 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 veinticinco 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 litigiosos de "EL JUICIO", que se describe en el antecedente cuarto de este instrumento, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra en obvio de repeticiones y que corresponden a "EL CEDENTE", incluyendo en forma enunciativa y no limitativa el crédito que

origina la ejecución, las prestaciones demandadas y en su caso condenadas, es decir, los derechos a cobrar 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 corresponda, así como los derechos provenientes de las garantías según obra en las 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 incidentales 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 tales derechos de crédito y litigiosos y las acciones antes indicadas relativas a los derechos de crédito, derechos reales, derechos litigiosos y de ejecución de sentencia de carácter dudosa objeto 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 la que una copia de dicho pago, la agregó al apéndice de esta escritura 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 corresponda 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 ANONIMA, 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:

Cesión de derechos en remates bancarios



- a).- La solvencia de "LA PARTE DEUDORA", de "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", o de "LA PARTE DEMANDADA".
- b).- El resultado en "EL JUICIO".
- c).- El monto que "LA PARTE CESIONARIA", pueda obtener por el remate de los bienes hipotecados o embargados o de algún otro bien propiedad de "LA PARTE DEUDORA" o de "LA PARTE DEMANDADA".
- d).- La posibilidad 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".
- e).- El surgimiento de algún crédito fiscal o laboral que tuviera preferencia sobre la hipoteca o algún bien embargado.
- f).- En general, la pérdida de cualquier derecho que se transmite por virtud de este contrato por la causa que esta sea.

QUINTA.- "LA PARTE CESIONARIA" adquiere los derechos que se le transmiten mediante este contrato, en el estado en que se encuentran, reconociendo estar exactamente enterada del contenido y términos del crédito adeudado objeto de "EL JUICIO", así como también del propio litigio 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 riesgoso, 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 la

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

SÉPTIMA.- "LAS PARTES" celebrarán el presente Contrato ante fedatario público y "LA PARTE CESIONARIA", comparecerá ante el Juzgado 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 ceden, 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 cedidos, revocando el domicilio y autorizaciones realizadas por "LA PARTE CEDENTE", gestiones que efectuará bajo su más estricta responsabilidad en términos razonables y apegados 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 ocasionarle 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 ciento veintiuno y dos mil ciento veintitrés 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"

Cesión de derechos en remates bancarios



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 invariablemente en nombre propio y, en consecuencia, a no realizar actos que pudieren 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 previas, 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 enajene 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, sin 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": [REDACTED]

[REDACTED]

Aldía Benito Juárez, Ciudad de México.-----

"LA PARTE CESIONARIA": [REDACTED]

[REDACTED]

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

Cesión de derechos en remates bancarios



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 invariablemente en nombre propio y, en consecuencia, a no realizar actos que pudieren 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 previas, 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 enajene 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

controversia 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 de remate alguna.

YO EL NOTARIO CERTIFICO:

I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes, quienes a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad conforme a los documentos oficiales, que agrego 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 di 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.

Los señores **Abel Hernández Betancourt y Miguel Enrique Baltazar Rodríguez**, 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 agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C".

V.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:

ABEL HERNÁNDEZ BETANCOURT, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintiséis de febrero de mil novecientos cincuenta y tres, casado, con domicilio en División del Norte número veinticuatro guión cinco, Colonia Del Valle, Código Postal cero tres mil cien. Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con registro federal de contribuyentes "HEBA cincuenta y tres cero dos veintiséis cinco T tres", y con clave única de registro de población "HEBA cincuenta y tres cero dos

Cesión de derechos en remates bancarios



Integración de expediente



1. Contrato de Crédito
2. Constancia de folio Real
3. Demanda
4. Estado de cuenta
5. Constancia de emplazamiento
6. Contestación de demanda
7. Sentencia definitiva
8. Apelación y resolución
9. Amparo directo y resolución (Falta).
10. Avalúo: Estudio de mercado
11. Liquidación de intereses y sentencia
12. Certificado de gravámenes
13. Edicto de remate
14. Postura
15. BIDE
16. Resolución de adjudicación
17. Orden de desalojo (Falta)
18. Acta Circunstanciada de Desalojo (Falta)
19. Escritura de Traslado de Dominio por Adjudicación en Juicio.

Importancia de integrar un expediente

Contar con un **expediente bien integrado** es clave al adquirir un remate. Te permite **tomar decisiones informadas**, asegura que el proceso de compra sea ágil y te **sirve para darle seguimiento** del caso al haber comprado. En Maison Maya, te **enseñamos a recopilar y analizar** toda la documentación necesaria para que tu inversión esté completamente respaldada.

Contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria

Este contrato establece los **términos del préstamo hipotecario**, incluyendo la cantidad prestada, las tasas de interés y los plazos de pago. También establece la propiedad como **garantía** en caso de incumplimiento.



En la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los trece días del mes de diciembre de dos mil siete, Yo, el Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría Número DOS y Notario del Patrimonio Inmobiliario 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 Contadora Pública PATRICIA ROMERO VALDERRAMA, por su propio derecho, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA"; y de una segunda parte, como COMPRADOR, el señor ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA"; y, -----

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

--- Actos jurídicos que se celebran de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES: -----

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante instrumento número sesenta y tres mil setenta y uno, de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del señor Licenciado Armando Gálvez 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 fojas doscientos sesenta y uno, del libro doscientos cincuenta y ocho, volumen primera, de la sección primera, con fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, se hizo constar, entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebraron por una parte como VENDEDORA, la señora MARÍA LUISA CACIQUE OLIVERA, y por la otra parte como COMPRADORA, la señorita PATRICIA ROMERO VALDERRAMA, quien adquirió, en precio de \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), 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 (MIL QUINIENTOS GUIÓN CERÓ SEIS GUIÓN CERÓ NOVENTA Y OCHO GUIÓN CERÓ 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 ciento trece; AL SUR, en treinta y cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, con lote número ciento quince; AL ESTE, en catorce metros, con Paseo de los Burgos; y, AL OESTE, en catorce metros tres centímetros, con lote número ochenta y siete. -----

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 Temixco, Morelos, el plano correspondiente al bien inmueble materia de la presente operación, y en él consta 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 ó los testimonios 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, trigésimo, quincuagésimo segundo y quincuagésimo tercero, 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 contenidos en este instrumento, no existe gravamen ni Anotación 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 ó los testimonios que se expidan. -----

IV.- AVALÚO.- DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.- A este inmueble se le determinó un valor comercial por la cantidad de \$2'098,000.00 (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. Copia del mencionado avalúo mando agregar al apéndice y legajo respectivo de esta escritura bajo la letra "D" y una copia al ó los testimonios que de este instrumento se expidan. -----

----- DECLARACIONES: -----

I.- Declara la PARTE VENDEDORA: -----

a).- Que el inmueble anteriormente descrito y que es objeto del presente contrato, no lo tiene gravado ni comprometido en forma alguna y se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones e

Contrato de crédito Ejemplo 1





..... 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;

b).- 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 guita dieciséis mil seiscientos doce), expedidos por el Municipio de Toluca, Morelos, a través de la Tesorería Municipal, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil siete.

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

III.- Finalmente declara la PARTE VENDEDORA, que solicita del Suscrito 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 a) 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 traslativo 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 residencia en el enajenante 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 es la señora PATRICIA ROMERO VALDERRAMA, sin Registro Federal de Contribuyentes en atención que no ejerce actividad lucrativa, a quien comuniqué en términos de la regla miscelánea fiscal número "3.12.3" (tres punto doce punto tres), publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha veinticinco de abril del año en curso, que como Fedatario autorizante de este instrumento, daré aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación jurídica aquí efectuada.

— Asimismo, advertí 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 setenta y cinco de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

— Se acredita la habitación del multicitado inmueble, por parte de la enajenante con la credencial para votar con folio número "120443081" (uno, dos, cero, cuatro, cuatro, tres, cero, ocho, uno), expedida por el Instituto Federal Electoral, a nombre ROMERO VALDERRAMA PATRICIA, en donde consta su domicilio que es el inmueble que se enajena, en términos, como se refirió, de lo dispuesto en el artículo ciento treinta del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los cuales en copia se agregan al apéndice 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 Fomento a la Competencia 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 el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

c).- Que han sido informados por el Suscrito 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, un 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 forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada 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.

VIII.- 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 A U S U L A S:

..... DEL ACTO JURÍDICO "A",

..... DE LA COMPRAVENTA.

Contrato de crédito Ejemplo 1



Contrato de crédito Ejemplo 1



PRIMERA.- La señora Contadora Pública **PATRICIA ROMERO VALDERRAMA**, por su propio derecho, **VENDE** en una forma absoluta y sin reserva alguna al señor **ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ**, quien le **COMPR**A 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 (MIL QUINIENTOS GUIÓN CERO SEIS GUIÓN CERO NOVENTA Y OCHO GUIÓN 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 reproducidas como si se insertasen 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, construcciones y demás bienes accesorios y parajes.

SEGUNDA.- Es precio de la presente operación la cantidad de **\$2'098,000.00 (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; suma total que recibe la **PARTE VENDEDORA**, en el acto de firma de la presente escritura, de manos 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 proceda en derecho, en resguardo 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 apareciere 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 precisado 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**.

SEPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos convenidos en esta escritura, las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de las Leyes y Tribunales competentes del Primer Distrito Judicial del Estado, renunciando al efecto a cualquier otro fuero domiciliario presente o futuro.

CERTIFICACIONES FISCALES:

a)- DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.- OPERACIÓN.- COMPRAVENTA.

--- BASE SEGÚN AVALÚO **\$2'098,000.00.**
--- IMPUESTO TASA 2% - **\$41,960.00.**
--- MÁS 23% ADICIONALES - **\$10,490.00.**
--- TOTAL A PAGAR - **\$52,450.00.**

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

--- DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 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 singular o plural 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 Gasificado, 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.



COSTO ANUAL TOTAL.- Significa el cálculo, que para efectos informativos, anualiza los costos directos inherentes al Crédito, incluyendo los seguros que se le exijan contratar a EL CLIENTE pero excluyendo las contribuciones federales y locales y costos correspondientes a trámites 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 enero 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 Establece 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 esquema de descuentos a la tasa de interés ordinaria anual a que EL CLIENTE podrá acceder, siempre y cuando realice los pagos de sus Erogaciones 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 envía al apéndice de este instrumento.

PERIODO DE INTERESES.- 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 no 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 la adquisición del inmueble descrito en los Antecedentes de este instrumento.

TERCERA.- FORMA DE DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. EL CLIENTE, sin condición alguna que deba cumplir, 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 corresponda, 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:

- a).- Tasa de Interés Ordinaria Anual: 11.75% (ONCE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO).
- b).- Tasa de Interés Moratoria: 18% (DIECIOCHO POR CIENTO).

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que EL CLIENTE podrá obtener hasta en cinco ocasiones durante el plazo de pago del Crédito Descuentos 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:

- a).- Que haya realizado doce Erogaciones Mensuales en forma completa, puntual y consecutiva; y,
- b).- Que todas y cada una de esas Erogaciones 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 requiriendo los formatos que EL BANCO le proporciona para esos efectos.

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

Tasa Inicial	11.75%	Reducción del
1ª. Disminución	De 11.75% a 11.25%	0.5 %
2ª. Disminución	De 11.25% a 10.75%	0.5 %
3ª. Disminución	De 10.75% a 10.25%	0.5 %
4ª. Disminución	De 10.25% a 9.75%	0.5 %
5ª. Disminución	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 enero y julio de cada año.

Contrato de crédito Ejemplo 1





QUINTA.- PERÍODOS DE INTERESES- El primer periodo con base en el cual se calcularán los intereses que devengará el saldo insoluto de la suma principal del Crédito, empezará el día en que se lleve a cabo la firma de este instrumento y terminará el día 3 (tres) más próximo, o siguiente en caso de que la firma de este instrumento sea precisamente en día 3 (tres), y cada periodo de intereses subsiguiente comenzará el día siguiente al último día del periodo de intereses anterior y terminará en los mismos términos del primer periodo.

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 **\$18,960.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS, MONEDA 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 el 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 el 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 señalados, 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 cuarta 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, ópticos o de cualquier otra tecnología que éste ponga a su disposición, en horas y Días Hábiles, las cantidades siguientes:

a).- 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.

b).- Intereses ordinarios sobre saldos insolutos vigentes al inicio de cada Período de Intereses, a razón de la Tasa de Interés Ordinaria Anual pactada en la cláusula cuarta del presente instrumento.

— El periodo de cómputo de intereses se calcula de conformidad a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato.

— **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 meses de 30 (treinta) días.

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

c).- En caso de mora pagará **EL CLIENTE** a **EL BANCO** intereses moratorios calculados a razón de la Tasa de Interés Moratoria pactada en la cláusula cuarta 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 haciéndose exigible el pago total anticipado del mismo, **EL CLIENTE** pagará intereses moratorios sobre el saldo insoluto del Crédito, hasta en tanto no cubra la totalidad del saldo insoluto, aplicándose la Tasa de Interés Moratoria pactada en la cláusula cuarta 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.

d).- El importe total del capital de El Crédito más los intereses ordinarios estipulados en el presente contrato, que se pagarán 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 suerte principal.

— **EL CLIENTE** se obliga a efectuar cada Erogación Mensual a más tardar el día 3 (tres) de cada mes, y en caso de que dicho día fuere inhábil, **EL BANCO** aceptará el pago respectivo sin cargo alguno el día hábil inmediato siguiente.

e).- La cantidad que corresponda 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 importes de estas primas en las mismas fechas, en su caso, causarán intereses moratorios que se calcularán en los términos del inciso c) que antecede.

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

g).- Los honorarios y gastos notariales, así como los derechos que se originen con motivo de la celebración de este Contrato, 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 reciba 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** hubiere tenido que demandar a **EL CLIENTE** por

Contrato de crédito Ejemplo 1



incumplimiento, 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**, instruye y autoriza a **EL BANCO**, para que le preste el servicio de cargo automático y consecutivamente 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 hacérselo saber a **EL BANCO**, por escrito y con 15 (quince) días de anticipación a la fecha de pago. -----

--- Si por falta de aviso, o por falta de fondos suficientes en la citada cuenta, **EL BANCO** no puede realizar el cargo automático correspondiente a los pagos mencionados 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 aperturada 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 dé **EL CLIENTE** a **EL BANCO** por escrito, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha límite de pago, en el domicilio de **EL BANCO** señalado en el presente contrato.-----

--- Lo estipulado para el servicio de cargo automático, no exime a **EL CLIENTE** de efectuar todos los pagos que le corresponden, 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** efectúe se acreditarán según el medio de pago que utilice, de la siguiente forma: a) Efectivos: 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) Domiciliación: 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 al corriente en sus pagos. -----

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto 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 Erogación Mensual que corresponda, el pago anticipado se aplicará primeramente a cubrir dicha Erogación 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 Erogación 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. -----

Asimismo, **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 cumplan 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 emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. -----

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

- Si **EL CLIENTE** dejare 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 considerar sujeto de crédito al adquirente del inmueble. -----
- Si **EL CLIENTE** entrega el inmueble en fideicomiso o lo grava en cualquier forma, o le diere un uso diferente al habitacional o modificare en cualquier forma el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito dado por **EL BANCO**. -----
- Si a **EL CLIENTE** le fuere embargado el bien hipotecado o se ejercitare cualquier acción judicial o administrativa en contra del mismo que en alguna forma afecte el inmueble hipotecado. -----
- Si el inmueble hipotecado disminuyera de valor haciéndose 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. -----

Contrato de crédito Ejemplo 1



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

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

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

i) Si EL CLIENTE no destina 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 otorgue a EL CLIENTE. -----

k) Si EL CLIENTE incumple cualquier obligación a su cargo contraída en el presente contrato. -----
En estos casos, EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO a cargar el saldo total de El Crédito en cualesquiera de las cuentas de depósito que aquel tuviere establecidas en EL BANCO, además de cancelar todas las cuentas de crédito que tenga aperturadas con éste, liberando a éste de cualquier responsabilidad. -----

DÉCIMA PRIMERA.- ESTADO DE CUENTA. EL BANCO enviará a EL CLIENTE un 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 fuere 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 puntuales y continuas que EL CLIENTE haya realizado mediante 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, asimismo, en los estados de cuenta correspondientes a los meses de enero y julio de cada año se indicará el Costo Efectivo Remanente 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 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 naturales 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 las Sucursales o Centros Financieros a que se hace referencia la cláusula octava de este contrato por lo que no podrá alegar la falta del estado de cuenta para no realizar oportunamente sus pagos. -----

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 cantidades dispuestas al amparo del Crédito abierto, así como a los intereses que se generen, primas de seguros que en su caso hubieren 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 Garante Hipotecario 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 insertasen a la letra. -----

— Esta HIPOTECA se constituye en PRIMER LUGAR sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos dos mil ochocientos noventa y seis (2896) y dos mil ochocientos noventa y siete (2897) del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado donde se ubica el inmueble que se hipoteca, y por lo tanto, las afecciones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzca. -----

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

DÉCIMA TERCERA.- INSPECCIÓN DE LA GARANTÍA. EL CLIENTE autoriza expresamente y se obliga a dar a EL BANCO, las facilidades necesarias para que en cualquier tiempo y mientras 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 anticipado 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 cesionario 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 operar la figura de la Subrogación de Deudor a que se refiere el artículo décimo tercero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. -----

Contrato de crédito Ejemplo 1

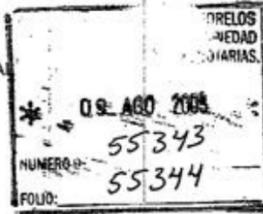




LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario 2
CUERNAVACA, MOR.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



----- ESCRITURA 167,490.----- VOLUMEN VDLXX.----- PAGINA 50.-----

ESCRITURA CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA.-----

VOLUMEN CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA.-----

PÁGINA CINCUENTA.-----

EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, Estado de Morelos a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil cinco, Yo, Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta ciudad, hago constar:-----

A.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte como VENDEDOR el señor ALAN CASTELLANOS CARMONA, con el consentimiento de su cónyuge la señora ANA PAULA PÉREZ ALVAREZ, y por otra parte como COMPRADOR el señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ.-----

B).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte como ACREEDOR, SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, a quién en el curso de esta escritura se le denominará también indistintamente como EL "BANCO", O EL "ACREDITANTE", representado en este acto por los señores Licenciado DAVID RICARDO ORTÍZ MERINO y Licenciado ALBERTO OCHOA BAUTISTA, y por otra parte el señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ, en lo sucesivo EL ACREDITADO.-----

Actos jurídicos que se celebran de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES:-----

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura pública número diez mil novecientos cuarenta y cinco, de fecha veintiuno de febrero del dos mil dos, otorgada ante la fe del señor Licenciado JOSÉ JUAN DE LA SIERRA GUTIÉRREZ, notario público titular de la notaria número dos de la Sexta Demarcación Notarial de la Ciudad de Cuautla, Morelos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número ciento cuarenta y cinco, a fojas doscientos ochenta y nueve, del libro cuatrocientos sesenta y tres, volumen segundo, sección primera, el señor ALAN CASTELLANOS CARMONA, estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora ANA PAULA PÉREZ ALVAREZ, como se desprende del acta de matrimonio

número cero dos mil sesenta, de la entidad cero nueve, delegación cero dos, juzgado diecinueve, año mil novecientos noventa, clase "MA", con fecha de registro primero de septiembre de mil novecientos noventa, expedida por el Registro Civil de la ciudad de México, Distrito Federal, adquirió en la cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL, por compra que le hizo al señor JESÚS LÓPEZ MORALES, representado en ese acto por el señor JESÚS LÓPEZ ARGOYTIA, quién compareció asistido del consentimiento de su cónyuge la señora ENRIQUETA ARGOYTIA DE ASSEM, el lote de terreno número CINCO de la manzana trigésima tercera de la sección octava, también conocida como sección TEPOZTECO, del fraccionamiento LOMAS DE COCOYOC, ubicado en el Estado de Morelos, con superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SIETE DECÍMETROS y las siguientes medidas y colindancias: AL NOR PONIENTE, en veintiséis metros dieciséis centímetros con lotes tres y cuatro; AL ORIENTE, en dieciocho metros veintidós centímetros con calle Framboyán; AL SUR, en veinticinco metros con lote seis; y AL PONIENTE, en diez metros cincuenta y un centímetros con lote treinta y cuatro.

II.- CONSTRUCCIONES.- Sobre el inmueble descrito en el punto que antecede, la parte vendedora construyó una casa habitación para lo cual obtuvo del Honorable Ayuntamiento de Atlatlahucan, Morelos, la licencia de construcciones con folio "482" de fecha ocho de julio del dos mil dos y el permiso para su ocupación contenido en el oficio número cuatrocientos ochenta y dos diagonal siete (romano) diagonal cero dos, de fecha ocho de enero del dos mil tres, que en copia se agregan al apéndice y legajo de esta escritura bajo la letra "A" y una copia se agregará a los testimonios que se expidan.-----

III.- PLANO CATASTRAL.- En virtud de que el inmueble anteriormente descrito se encuentra ubicado en región catastrada, previamente al otorgamiento de ésta escritura se solicitó y obtuvo de la Dirección de Catastro del Municipio Atlatlahucan, Morelos el plano correspondiente al bien inmueble objeto de esta compraventa y en el cual consta que tiene una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, sobre el cual existen construcciones con superficie de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, que en copia se manda agregar al apéndice y legajo respectivos de esta escritura bajo la letra "B" y una copia del mismo se agregará al testimonio o testimonios que del mismo se expidan.-----

IV.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.- Para dar cumplimiento en lo establecido en los artículos cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos, se solicitó y se obtuvo del Registro Público de la Propiedad y

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario
CUERNAVACA, MOR. 2

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

Comercio del Estado de Morelos, el certificado de libertad de gravámenes del inmueble descrito en el punto primero, en el cual consta que sobre el mismo, no existe gravamen ni anotación marginal declaratoria de la utilización de dicho bien, esto último de conformidad con los artículos uno, cinco, nueve, treinta, cincuenta y dos y cincuenta y tres de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; Certificado que se agrega al apéndice y legajo de esta escritura bajo la letra "C" y una copia se agregará a los testimonios que se expidan.

V.- **CONTRIBUCIONES Y CUOTAS.**- El inmueble objeto de esta compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, en el pago de su cuota por consumo de agua y en el pago de la cuota de la Asociación de Colonos, acreditando lo primero con el recibo oficial expedido por la Receptoría de Rentas de Lomas de Cocoyoc, del Municipio de Atlixhucan, Morelos, lo segundo con el recibo "159872" expedido por el Sistemas Hidráulicos Integrados, Asociación Civil y lo tercero con el recibo "02596" de Lomas de Cocoyoc, Sociedad Anónima de Capital Variable, que en copia agrego al apéndice y legajo de esta escritura bajo las letras "D", "E" y "F" y una copia se agregará a los testimonios que se expidan.

VI.- **AVALÚO BANCARIO.**- Al inmueble contenido en esta escritura se le asignó un valor comercial de \$ 1'656,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), practicado por el señor Ingeniero GUSTAVO RANGEL GUZMAN, Perito Valuador de VALUACIÓN PROFESIONAL MEXICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

VII.- **ESTADO CIVIL DEL ACREDITADO.**- Manifiesta el señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ, que se encuentra casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora MARTHA PATRICIA CABALLERO MONDRAGÓN, como se desprende del acta de matrimonio número doscientos sesenta y tres, del libro cero uno, fojas doscientos setenta y tres de la oficialía uno del Registro Civil de Yauatepec, Morelos.

DECLARACIONES

- I.- Declara la parte vendedora que el bien inmueble objeto de esta compraventa:
- No lo tiene gravado ni comprometido en forma alguna como lo acredita con el certificado de libertad de gravámenes contenido en el oficio número "31-6722" de fecha doce de mayo del año dos mil cinco.
- II.- Por último declara la parte vendedora que el inmueble objeto de esta compraventa lo ha habitado como su CASA HABITACIÓN, lo que declara bajo protesta de decir verdad y



bajo su más absoluta responsabilidad, por lo que se encuentra en los extremos del artículo ciento nueve, fracción décima quinta de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Así mismo advertí a la parte vendedora, que en caso de que durante el primer ejercicio, sus ingresos totales, incluyendo aquellos, por lo que no está obligado al pago del impuesto sobre la renta y por lo que haya pagado el impuesto definitivo, sean superiores a un millón de pesos, moneda nacional, deberá manifestar en su declaración anual la totalidad de sus ingresos, incluido lo obtenido, por la operación consignada en el presente instrumento, en términos del precitado artículo, en su penúltimo párrafo y en el ciento setenta y cinco, tercer párrafo del mismo ordenamiento jurídico, ya que en caso contrario la presente exención quedará sin efecto.

Lo anterior lo acredita la parte vendedora con los recibos proporcionados por la Comisión Federal de Electricidad con número de cuenta "12DG 31 C 05 122 1742".

III.- Declara el representante del "ACREDITANTE":

- Que su representada es una Institución de Crédito, constituida conforme a las leyes de la materia y que se encuentra facultada para la celebración de este contrato.
- Que en términos del artículo sesenta y cinco de la Ley de Instituciones de Crédito, estimó la situación económica del "ACREDITADO" y la calificación administrativa y moral de éste, en función de los documentos e información proporcionados por el "ACREDITADO".

IV.- Declara el "ACREDITADO" bajo protesta de decir verdad:

- Que en esta fecha paga a la "PARTE VENDEDORA" el 20.00% (VEINTE POR CIENTO) del precio de la compraventa y el otro 80.00% (OCHENTA POR CIENTO) con el crédito que por medio de esta escritura se le concede.
- Que la información que ha presentado al "ACREDITANTE", para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo doce de la Ley de Instituciones de Crédito, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce el texto y alcance legal del precepto citado.
- Que tiene abierta una cuenta de depósito de dinero, con el "ACREDITANTE", en lo sucesivo "LA CUENTA", tipo única, identificada con el número "0010464734-3" y que es manejada en la sucursal "PABELLÓN BOSQUES" (255) de la ciudad de México, Distrito Federal, misma que deberá mantener vigente y con saldo suficiente durante el término del presente contrato; para los efectos previstos en este instrumento.

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
Notario
CUERNAVACA, MOR. 2
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

PARCIAL, EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO A SU CARGO, SIN PENALIZACIÓN ALGUNA, PARA EFECTUAR CADA PAGO ANTICIPADO, EL "ACREDITADO", PODRÁ OPTAR POR CUALQUIERA DE LAS ALTERNATIVAS SIGUIENTES: _____

a) CARGO A "LA CUENTA": DEBERÁ AUTORIZAR POR ESCRITO AL "ACREDITANTE" EL MONTO DEL CARGO QUE DEBERÁ EFECTUAR ÉSTE ÚLTIMO EN "LA CUENTA". _____

b) PAGO CON CHEQUE DE SCOTIABANK INVERLAT, S.A., SE DEBERÁ EFECTUAR EN CUALQUIER SUCURSAL DEL "ACREDITANTE". _____

EL HECHO DE QUE EL "ACREDITADO" ANTICIPE PAGOS, NO LO EXIME DE LA OBLIGACIÓN DE EFECTUAR LOS PAGOS INMEDIATOS SIGUIENTES Y LA MENSUALIDAD NO SE REDUCIRÁ POR EL PAGO ANTICIPADO, YA QUE SÓLO SE REDUCIRÁ EL PLAZO. _____

SÉPTIMA.- CARGO EN CUENTA.- El "ACREDITADO" autoriza en forma irrevocable para que el "ACREDITANTE" le cargue en "LA CUENTA" el importe de los pagos mensuales pactados en este instrumento, así como cualquier otra obligación de pago asumida por el "ACREDITADO" en el presente contrato. _____

El "ACREDITADO", se obliga a mantener, durante el término de este contrato, vigente y con fondos suficientes para que el "ACREDITANTE" le cargue el importe de la mensualidad correspondiente en "LA CUENTA", de tal forma que el "ACREDITADO" en este acto asume la obligación de que "LA CUENTA" no podrá ser cancelada hasta que el importe del crédito se encuentre totalmente pagado. _____

OCTAVA.- SUBROGACIÓN.- Durante la vigencia del presente contrato, el "ACREDITANTE" acepta recibir el pago del saldo insoluto del crédito de cualquier Entidad, en cuyo caso ésta se subrogará en los derechos del "ACREDITANTE". De la misma manera acepta que admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando éste cumpla con los requisitos, términos y condiciones establecidos en la Ley de Transparencia y de Fomento al Crédito Garantizado y sus Reglas. _____

NOVENA.- HIPOTECA.- Sin perjuicio de la obligación que asume el "ACREDITADO" de responder con todos sus bienes, presentes o futuros, del cumplimiento de las obligaciones que contrae o pueda contraer por virtud de este contrato, y por la utilización del crédito, así como de las obligaciones que se deriven de la Ley o de resoluciones judiciales; el "ACREDITADO" constituye en favor del "ACREDITANTE" hipoteca especial, expresa y en primer lugar, sobre el inmueble de su propiedad, y que es motivo del



presente financiamiento, el cual se encuentra identificado como el lote de terreno número CINCO de la manzana trigésima tercera de la sección octava, también conocida como sección TEPOZTECO, del fraccionamiento LOMAS DE COCOYOC, ubicado en el Estado de Morelos, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en él edificadas, con la superficie y linderos que aparecen descritos en el antecedente primero de este instrumento, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, para los efectos legales a que haya lugar. _____

La hipoteca que por medio de este instrumento se constituye en favor del "ACREDITANTE", comprende todo cuanto enumeran los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal. La hipoteca permanecerá viva y subsistente por razón de su registro por todo el tiempo, que exista algún adeudo insoluto a cargo del "ACREDITADO", aún cuando se resuelva o extinga el derecho de éste, sobre el inmueble otorgado en garantía, renunciando para tal efecto expresamente a la fracción tercera del artículo dos mil novecientos cuarenta y uno del Código Civil para el Distrito Federal. _____

El "ACREDITADO" amplía la hipoteca que por medio del presente instrumento constituye en favor del "ACREDITANTE", a los intereses vencidos y no pagados, aún cuando éstos excedan de tres años, estipulación de la cual se deberá tomar especial razón en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente, para los efectos del artículo dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal. _____

El "ACREDITADO" garantiza el importe del crédito otorgado y sus accesorios, con la hipoteca que constituye en primer lugar, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que renuncia expresamente al beneficio de liberación y división parcial a que se refieren, los artículos dos mil novecientos doce y dos mil novecientos trece del Código Civil vigente en el Distrito Federal. _____

DÉCIMA.- SEGUROS.- El "ACREDITADO" se obliga a asegurar y faculta en este acto al "ACREDITANTE" para que a su nombre y a su cargo, contrate con la compañía de seguros que libremente elija el propio "ACREDITANTE": _____

a).- Un seguro de vida que incluya fallecimiento por cualquier causa, invalidez total y permanente del "ACREDITADO", cuya suma asegurada resulte suficiente para cubrir el saldo insoluto y accesorios vigentes del crédito aquí formalizado al momento de ocurrir el siniestro; en este caso, la indemnización que cubra la aseguradora al "ACREDITANTE" se aplicará en pago de las prestaciones que el "ACREDITADO" le adeude hasta donde

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
Notario
CUERNAVACA, MOR. 2

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

d).- QUE LAS TASAS DE INTERÉS PACTADAS Y LOS PAGOS MENSUALES EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SON LOS QUE GENERALMENTE SE COBRAN EN EL MERCADO FINANCIERO EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, POR LO QUE MANIFIESTA QUE CUENTA CON LA SOLVENCIA ECONÓMICA SUFICIENTE PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE CON EL "ACREDITANTE" EN ESTE CONTRATO. -----

e).- QUE HA SIDO INFORMADO POR EL "ACREDITANTE" DEL PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR LOS INTERESES Y LOS PAGOS MENSUALES A QUE SE REFIEREN LAS CLÁUSULAS TERCERA Y CUARTA DEL CONTRATO DE CRÉDITO, RESPECTIVAMENTE. -----

f).- Que es su voluntad celebrar el presente instrumento y obligarse en los términos y condiciones que en el mismo se pactan, en términos del artículo setenta y ocho del Código de Comercio. -----

g).- Que para la celebración de este contrato de crédito y para la negociación de sus términos ha sostenido pláticas con el "ACREDITANTE", por lo que el presente contrato de crédito se ajusta estrictamente a su voluntad. -----

h).- Que a la fecha de firma del presente instrumento, no tiene conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pudiera provocarle incapacidad física o jurídica, por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos a que se refiere el inciso a) de la cláusula novena del presente contrato de crédito. -----

I).- QUE DE MANERA PARTICULAR HA REVISADO Y ANALIZADO EL ESQUEMA DE LAS TASAS DE REFERENCIA A APLICAR, ASÍ COMO EL SISTEMA PARA EL CÁLCULO DE LOS INTERESES QUE SE CONTIENEN EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO DE CRÉDITO, MISMOS QUE ACEPTA EN TODOS SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES. -----

j).- Que ha consultado y conoce a la letra el texto de las disposiciones legales que se citan en este contrato. -----

k).- Que reconoce la legal existencia, personalidad y capacidad jurídicas del "ACREDITANTE", así como de su representante para la celebración de este contrato. -----

IV.- En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia 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 el representante del "ACREDITANTE" explicó al "ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las "CLÁUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando el acreditado que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

c).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento. -----

d).- Que el "ACREDITANTE" le proporcionó al "ACREDITADO" un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito, cuyo nombre y firma consta en el avalúo relacionado en el antecedente SEXTO, de esta escritura. -----

----- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

----- CLÁUSULAS: -----

A.- COMPRAVENTA: -----

PRIMERA.- El señor ALAN CASTELLANOS CARMONA, con el consentimiento de su cónyuge la señora ANA PAULA PÉREZ ALVAREZ, VENDE en una forma absoluta y sin reserva alguna al señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ, quien COMPRA y adquiere para si 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 el lote de terreno número CINCO de la manzana trigésima tercera de la sección octava, también conocida como sección TEPOZTECO, del fraccionamiento LOMAS DE COCOYOC, ubicado en el Estado de Morelos, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en él edificadas, identificado catastralmente con la cuenta número CINCO MIL DOSCIENTOS CINCO GUIÓN CERO CUATRO - GUIÓN CERO DOCE GUIÓN CERO CERO CINCO, 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 reproducidas como si se insertasen 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, costumbres y servidumbres activas y pasivas. -----

SEGUNDA.- Es precio de esta compraventa la cantidad UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, suma que la parte Vendedora recibe en el acto de firma de la presente escritura de manos de la parte Compradora a su entera

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
 Notario 2
 CUERNAVACA, MOR.
 PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

satisfacción, por lo que la primera otorga en favor de la segunda por medio del presente instrumento el recibo más firme que en derecho proceda en resguardo de sus intereses por tal cantidad.

TERCERA.- El inmueble objeto de esta compraventa pasa a poder de la parte compradora libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, en la inteligencia de que si apareciere algún adeudo con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento, cualquiera que sea su naturaleza, incluyendo adeudos de carácter federal, estatal y municipal, los mismos serán cubiertos por la parte Vendedora quien además queda obligada a responder del 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, los adquirentes manifiestan que se comprometen 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 para fines HABITACIONALES. Con lo anterior se da cumplimiento también a la Ley Federal de la materia.

QUINTA.- Si las autoridades fiscales determinan un valor superior al consignado en esta escritura el impuesto de adquisición de bienes inmuebles que se llegue a determinar por diferencia, será a cargo de la parte adquirente, liberando a través de este instrumento la parte compradora al suscrito notario de esta responsabilidad.

SEXTA.- Convienen las partes en dejar precisado que en la celebración del acto jurídico contenido en este instrumento no existe vicio alguno 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 el justo, por lo que renuncian desde ahora al ejercicio de acción alguna derivada de la diferencia en el precio.

SÉPTIMA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta compraventa, hasta los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, serán cubiertos por la parte Compradora, con excepción del pago del Impuesto sobre la Renta, que será cubierto por la parte Vendedora.

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.-
 OPERACIÓN.- COMPRAVENTA.
 BASE SEGÚN AVALÚO: \$ 1'656,000.00.
 IMPUESTO TASA 2 %. \$ 33,120.00.



MAS 25% DE ADICIONALES.- \$ 8,280.00.
 TOTAL.- \$ 41,400.00.

EN CUANTO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE LA CONSTRUCCIÓN QUE ENAJENA SE UTILIZÓ PARA CASA HABITACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ARTICULO VEINTIUNO DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, COMPLEMENTA ESTA DECLARACIÓN LA PARTE ADQUIRENTE EXPRESANDO QUE DESTINARA DICHA CONSTRUCCIÓN A CASA HABITACIÓN.

B.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO:
CLAUSULAS FINANCIERAS:

PRIMERA.- CRÉDITO.- SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, con el carácter de "ACREDITANTE", otorga a favor del señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ, en su carácter de "ACREDITADO" un crédito hasta por la cantidad de \$ 1'320,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL). Dentro de esta cantidad no quedan comprendidos los intereses, gastos y accesorios derivados del presente crédito que deba cubrir el "ACREDITADO", los cuales deberá pagarlos en los términos establecidos en este contrato.

Este crédito para fines administrativos, se identifica con el número "106623-4".

SEGUNDA.- DISPOSICIÓN.- El "ACREDITADO" podrá ejercer el importe del crédito concedido en este contrato, mediante una disposición, una vez que haya sido firmado. Asimismo, el "ACREDITADO" se obliga a invertir la totalidad del importe del crédito concedido, para liquidar el saldo del precio de venta del inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento, mismo que será destinado para su uso habitacional.

TERCERA.- INTERESES.- EL "ACREDITADO" SE OBLIGA A PAGAR EN FORMA MENSUAL AL "ACREDITANTE" INTERESES ORDINARIOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS CONFORME A LO SIGUIENTE:
 POR LOS PRIMEROS SESENTA MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO SE APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 11.85 % (ONCE PUNTO OCHENTA Y CINCO POR CIENTO).
 A PARTIR DEL MES SESENTA Y UNO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y HASTA EL PAGO TOTAL DEL CRÉDITO; SE APLICARÁ

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario 2
CUERNAVACA, MOR.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

UNA TASA ANUALIZADA DEL 14.90 % (CATORCE PUNTO NOVENTA POR CIENTO).

SI EL "ACREDITADO" INCURRE EN MORA EN EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES PACTADAS, ASÍ COMO DE CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN A SU CARGO, QUE SE CAUSE POR EL CRÉDITO AQUÍ FORMALIZADO, EL "ACREDITANTE" APLICARÁ INTERESES MORATORIOS IGUALES A LOS QUE RESULTEN DE MULTIPLICAR LA TASA VIGENTE EN ESE MOMENTO POR UNO PUNTO CINCO VECES, DURANTE EL TIEMPO EN QUE LA MISMA SUBSISTA.

CUARTA.- COSTO ANUAL TOTAL (CAT).- Para los efectos de este contrato, se entiende por CAT, la totalidad de los costos directos inherentes al presente Crédito, incluyendo seguro de vida y daños, avalúo, dictamen técnico o supervisión de obra, comisiones, intereses y excluyendo las contribuciones federales y locales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros.

Se entiende por Costo Efectivo Remanente, los costos directos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo insoluto del plazo remanente.

Para efectos informativos, el "ACREDITANTE" dará a conocer al "ACREDITADO" en los estados de cuenta que le envíe al domicilio del inmueble hipotecado, en forma mensual el Costo Anual Total y en forma semestral el Costo Efectivo Remanente, que es el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del financiamiento.

QUINTA.- PAGOS MENSUALES.- EL "ACREDITADO" SE OBLIGA A PAGAR AL "ACREDITANTE" EL MONTO DEL CRÉDITO, ASÍ COMO LAS CANTIDADES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO, EN UN PLAZO MÁXIMO DE VEINTE AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO, MEDIANTE PAGOS MENSUALES Y SUCESIVOS, EL PRIMERO DE ESTOS PAGOS DEBERÁ EFECTUARLO EL DÍA DIECISIETE DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CINCO Y LOS SUBSECUENTES SERÁN LOS DÍAS DIECISIETE DE CADA MES. EN EL SUPUESTO QUE ESTE DÍA SEA INHÁBIL, DEBERÁ EFECTUAR EL PAGO EL DÍA HABIL ANTERIOR A ESA FECHA.

LOS PAGOS MENSUALES SE COMPONEN DE LA SIGUIENTE FORMA:

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 DIEZ PESOS CUARENTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, POR CADA UN MIL



PESOS Y EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDA A LAS FRACCIONES DEL IMPORTE DEL CITADO CRÉDITO, SALVO LA PRIMERA MENSUALIDAD, QUE INCLUIRÁ LOS INTERESES DESDE LA FECHA DE FIRMA HASTA LA FECHA DEL SIGUIENTE CORTE. LAS MENSUALIDADES SE INCREMENTARÁN ANUALMENTE EN DOS PUNTO DIEZ POR CIENTO Y SU IMPORTE SE DESTINARÁ A 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 CONTRATO: SON LOS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS, HONORARIOS QUE SE GENEREN POR ESTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA, INTERESES MORATORIOS, PRIMAS DE SEGUROS (DE VIDA Y DE DAÑOS), INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y CAPITAL VENCIDO, SERÁN POR CUENTA DEL "ACREDITADO".

EL "ACREDITADO" CONVIENE CON EL "ACREDITANTE" EN QUE TODO PAGO QUE EFECTÚE, SE APLICARÁ EN EL SIGUIENTE ORDEN: PRIMERO A LIQUIDAR LOS IMPUESTOS QUE SE GENEREN DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, SEGUNDO A LIQUIDAR LOS GASTOS DE COBRANZA, SI EXISTEN, TERCERO A LOS INTERESES MORATORIOS, CUARTO A LAS PRIMAS DE SEGUROS (DE VIDA Y DE DAÑOS), QUINTO A INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, SEXTO A INTERESES ORDINARIOS VIGENTES, SÉPTIMO A CAPITAL VENCIDO NO PAGADO Y EL REMANENTE AL CAPITAL VIGENTE DEL CRÉDITO.

EL "ACREDITADO" SE OBLIGA A PAGAR AL "ACREDITANTE", LAS COMISIONES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN:

A) EN ESTE ACTO, EL DOS PUNTO CINCO POR CIENTO POR CONCEPTO DE APERTURA DE CRÉDITO SOBRE EL MONTO TOTAL DEL CRÉDITO OTORGADO, Y.

B) LA CANTIDAD DE \$ 399.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL) MENSUALES, DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE COMISION POR AUTORIZACIÓN DIFERIDA.

SEXTA.- PAGOS ANTICIPADOS.- EL "ACREDITADO" TENDRÁ LA FACULTAD DE PAGAR ANTICIPADAMENTE, EN FORMA TOTAL O

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario 2
CUERNAVACA, MOR.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

alcance, quedando el "ACREDITADO" y/o sus beneficiarios obligados a cubrir cualquier saldo que exista en su contra, para tener derecho a la liberación de la hipoteca.-----

b).- Un seguro contra los daños que pueda sufrir el inmueble que se hipoteca. Este seguro deberá amparar, cuando menos, los riesgos asegurables de: incendio, rayo, terremoto, erupción volcánica, inundación, marejada y remoción de escombros.-----

El importe de este seguro deberá corresponder al valor real de construcción asegurable del inmueble hipotecado, mismo que será actualizado anualmente.-----

Estos contratos de seguros deberán mantenerse durante todo el tiempo en que exista cualquier saldo insoluto a cargo del "ACREDITADO" y se designará como beneficiario preferente de los mismos 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" le adeude hasta donde alcance.-----

El "ACREDITADO" acepta que en la contratación de estos seguros y en sus posteriores renovaciones, el "ACREDITANTE" sin ninguna responsabilidad, seguirá las prácticas recomendadas por la compañía de seguros elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables.-----

El "ACREDITADO" se obliga a pagar el importe de las primas correspondientes a estos seguros, por mensualidades vencidas, a partir de esta fecha, en forma conjunta con los pagos mensuales pactados en la cláusula quinta de este contrato de crédito; por lo que autoriza al "ACREDITANTE" a efectuar los cargos correspondientes en "LA CUENTA".-----

El "ACREDITADO" y/o sus beneficiarios, se obligan a dar aviso al "ACREDITANTE" de cualquier siniestro para que este pueda ejercer el beneficio de los seguros arriba mencionados.-----

Independientemente de lo anterior, se recomienda al "ACREDITADO" informe a sus beneficiarios que, en caso de fallecimiento, avisen al "ACREDITANTE"; dentro de un plazo de 15 días siguientes en que se dé este evento, ya que en caso de no hacerlo se seguirán generando los pagos mensuales y en caso de no cubrirlos se causarán intereses moratorios.-----

Sin perjuicio de lo señalado en esta cláusula, la Ley sobre el Contrato de Seguro, establece: "Todas las acciones que se deriven de un contrato de seguro prescribirán en dos años, contados desde la fecha del acontecimiento que les dio origen".-----



Adicionalmente a los seguros de vida y de daños, EL ACREDITANTE podrá contratar un seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total, en cuyo caso deberá entregar al ACREDITADO el certificado correspondiente, cuya cobertura operará con los criterios siguiente:-----

a).- En caso de que EL ACREDITADO, sea asalariado, un seguro de desempleo.-----

b).- En que de que EL ACREDITADO, sea profesionista independiente o comerciante, seguro de enfermedad o accidente por incapacidad temporal total; -----

c).- En caso de que EL ACREDITADO, sea profesionista independiente y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo;-----

d).- En caso de que EL ACREDITADO, sea comerciante y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo.-----

Las indemnizaciones que pague la Compañía aseguradora en los supuestos señalados en los incisos anteriores, procederán siempre y cuando EL ACREDITADO, se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones y en especial las del pago en el momento en que se presente el siniestro.-----

La cobertura de dichos seguros se aplicará de conformidad con lo pactado por EL ACREDITANTE con la Compañía Aseguradora.-----

EL ACREDITADO, acepta que en la contratación del presente seguro y en sus posteriores renovaciones, EL ACREDITANTE sin ninguna responsabilidad seguirá las prácticas recomendadas por la Compañía Aseguradora elegida, así como los criterios por ella señalados, para la actualización de sumas aseguradas y riesgos asegurables.-----

EL ACREDITANTE se reserva el derecho de cancelar estos seguros de desempleo y/o incapacidad temporal total, previo el aviso que envíe a EL ACREDITADO, a través de cualquier medio.-----

Estos seguros de desempleo y/o de incapacidad temporal total no aplican para coacreditados u obligados solidarios o garantes, por lo que sólo cubrirá el señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ.-----

DÉCIMA PRIMERA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- El "ACREDITANTE" podrá dar por vencido anticipadamente este contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el "ACREDITADO" falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo y en especial:-----

a).- Si no destina el importe del crédito a la adquisición del inmueble mencionado en el antecedente primero de este instrumento;-----

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario 2
CUERNAVACA, MOR.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

- b).- Si deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este contrato.
- c).- Si no paga durante dos bimestres consecutivos, las contribuciones correspondientes a impuesto predial, derechos por servicio de agua, o cualesquier otro impuesto o derecho aplicable por las autoridades al inmueble hipotecado;
- d).- Si no comprueba al "ACREDITANTE", cuando éste así lo solicite, estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos mencionados en el inciso precedente;
- e).- Si transmite, en cualquier forma, la propiedad del inmueble hipotecado o la grava por cualquier concepto, sin autorización previa y por escrito del "ACREDITANTE";
- f).- Si el inmueble hipotecado es materia de embargo, ya sea éste de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa;
- g).- Si el inmueble hipotecado es dado en arrendamiento, por plazos mayores a un año o recibe anticipos de renta por más de seis meses;
- h).- Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito; salvo que el "ACREDITADO", mejore la garantía en los términos de los artículos dos mil novecientos siete y dos mil novecientos nueve, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, facultando al "ACREDITANTE", para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio;
- i).- Si se encuentra en procedimiento concursal o en concurso;
- j).- Si efectúa modificaciones al inmueble dado en garantía sin la autorización previa y por escrito del "ACREDITANTE" y de la autoridad correspondiente;
- k).- Si no mantiene en buen estado el bien objeto de la garantía, y
- l).- En todos aquellos casos en que por disposición de la Ley, se hagan exigibles las obligaciones a plazo.

DÉCIMA SEGUNDA.- ACCIONES.- El "ACREDITANTE" se reserva la facultad de obtener el cobro de los saldos a cargo del "ACREDITADO", ejercitando la vía ejecutiva mercantil, la hipotecaria, la ordinaria o la que en su caso corresponda, conservando la garantía real y su preferencia aún cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de ejecución sin sujeción de orden, en el entendido de que si se sigue dicha vía ejecutiva, el "ACREDITANTE" podrá señalar los bienes suficientes para embargo, sin sujetarse al orden que establece el artículo mil trescientos noventa y cinco del Código de Comercio, tomando en cuenta además, que en ningún caso podrá el "ACREDITADO" ser nombrado depositario de los bienes, pudiendo en cambio el depositario nombrado por el



"ACREDITANTE", tomar posesión sin necesidad de otorgar fianza. Conviniéndose además expresamente, en que el ejercicio de alguna de estas acciones no implicará la pérdida de la otra y que todas las que competen al "ACREDITANTE", permanecerán íntegramente subsistentes en tanto no se liquide la totalidad del crédito y sus accesorios a cargo del "ACREDITADO".

Para el caso de ser exigibles judicialmente las obligaciones que contrae en esta escritura el "ACREDITADO", el mismo manifiesta desde ahora, que no acepta la responsabilidad de ser depositario del inmueble hipotecado y por tanto, se obliga a entregar al acreedor hipotecario o al depositario que éste designe la posesión material de dicho inmueble; sin embargo, el "ACREDITADO" será responsable de cualquier daño o perjuicio que el inmueble hipotecado experimente mientras el depositario no tome posesión de su cargo.

El "ACREDITADO" manifiesta su expreso consentimiento para que las cantidades que consigne en caso de juicio, el "ACREDITANTE" las aplique en el siguiente orden: En primer lugar a gastos y costas del juicio, en segundo lugar a impuestos que se generen derivados del presente contrato, en tercer lugar a gastos de cobranza, si existen, en cuarto lugar a intereses moratorios, en quinto lugar a las primas 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 al capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

DÉCIMA TERCERA.- CASO FORTUITO.- El "ACREDITADO" se obliga al cumplimiento del presente contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor, en términos del artículo dos mil ciento once del Código Civil para el Distrito Federal.

DÉCIMA CUARTA.- HONORARIOS.- Los derechos, honorarios y demás gastos que se originen con motivo de la celebración de este instrumento, así como por la intervención del Fedatario Público en este contrato, de su inscripción en el Registro Público que corresponda y de su cancelación en su oportunidad serán a cargo del ACREDITADO, quien se obliga a cubrirlos en el momento de firma de este instrumento.

CLÁUSULAS NO FINANCIERAS:

DÉCIMA QUINTA.- NEGOCIABILIDAD.- El "ACREDITADO", en los términos del artículo doscientos noventa y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, faculta expresamente al "ACREDITANTE" a ceder o en cualquier forma negociar, total o parcialmente este crédito, sin que por ello, el mismo se entienda renovado en la parte negociada.

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
Notario 2
CUERNAVACA, MOR.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

DÉCIMA SEXTA.- INFORMACIÓN CREDITICIA.- El "ACREDITADO" autoriza al "ACREDITANTE" para que en cualquier momento soliciten información crediticia de este, de los datos relativos a las operaciones que efectúe al amparo de este contrato y en su caso de cualquier incumplimiento a las obligaciones contraídas, en especial a la de pago, a las sociedades de información crediticia y a cualquiera de las Entidades del Grupo Financiero al que pertenece el "ACREDITANTE".

DÉCIMA SÉPTIMA.- HORARIO DE ATENCION A CLIENTES.- El "ACREDITANTE" atenderá al "ACREDITADO" respecto de cualquier duda derivada del crédito hipotecario que por este instrumento se formaliza, dentro de los horarios de servicio que el "ACREDITANTE" tiene establecidos en días y horas hábiles bancarios (de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 horas), ó bien en el Centro de Atención Telefónica, cuyos números son los siguientes: 5728-1900 marcando desde la Ciudad de México, Distrito Federal y 01 800 704 5900 marcando desde el interior del país.

Para efectos de este contrato se entiende por días hábiles bancarios, todos los días de la semana, excepto sábados y domingos y los que señale la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como inhábiles en el Diario Oficial de la Federación.

DÉCIMA OCTAVA.- DOMICILIOS.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

El "ACREDITANTE": Boulevard Manuel Avila Camacho número uno, octavo piso, Dirección Jurídica, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal once mil nueve, México, Distrito Federal.

El "ACREDITADO": El inmueble que se hipoteca.

DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales del Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero de cualquier domicilio que en razón de su domicilio presente o futuro, pueda llegar a corresponderles.

PERSONALIDAD

Los señores Licenciado DAVID RICARDO ORTÍZ MERINO y Licenciado ALBERTO OCHOA BAUTISTA manifiestan que la personalidad que ostentan no les ha sido revocada ni en forma alguna limitada, lo que declaran bajo protesta de decir verdad y bajo su más absoluta responsabilidad acreditándola con la certificación notarial misma que se manda agregar al apéndice y legajo respectivos de esta escritura con la letra "J" para que surta sus efectos, y una copia al testimonio o testimonios de que esta escritura se expidan.

YO, EL NOTARIO DOY FE:



I.- De que a juicio del suscrito Notario, los comparecientes tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este acto.

II.- De que he tenido a la vista todos los documentos de los cuales se ha hecho mención en el curso de esta escritura y de que todo lo relacionado e inserto de ellos concuerda con sus respectivos originales a los que me remito.

III.- De que el valor fiscal del inmueble es la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL.

IV.- Para los efectos previsto en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito garantizado y sus reglas:

a).- Que en las cláusulas no financieras de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del "ACREDITADO", que deberían haberse incluido en las Cláusulas Financieras.

b).- Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del "ACREDITANTE" explicó al "ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.

c).- Que por las declaraciones del representante del "ACREDITANTE" y el "ACREDITADO", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.

V.- De que habiéndoles leído a los comparecientes el presente instrumento y explicándoles el valor y la fuerza legal de su contenido, me manifestaron su conformidad con el mismo ratificándolo y firmándolo en comprobación el mismo día del mes de su otorgamiento, haciéndoles sabedores de las penas en que incurren los que declaren con falsedad, bajo protesta de decir verdad, para su identificación por sus generales me manifestó ser:

--- El señor Licenciado DAVID RICARDO ORTÍZ MERINO, de nacionalidad mexicana, originario de México, Distrito Federal, en donde nació el día seis de octubre de mil novecientos sesenta y tres, casado, Funcionario Bancario, con Registro Federal de Contribuyentes "OIMD-631006", con domicilio en Boulevard Manuel Avila Camacho número uno, piso ocho, colonia Lomas de Chapultepec, en la ciudad de México, Distrito Federal, de paso por esta ciudad, quien por ser del personal conocimiento del Suscrito Notario, no se le requirió de identificación alguna.

--- El señor Licenciado ALBERTO OCHOA BAUTISTA, de nacionalidad mexicana, originario de Sahuayo, Michoacán en donde nació el día dos de octubre de mil novecientos cincuenta y tres, casado, Funcionario Bancario, con Registro Federal de Contribuyentes

Contrato de crédito Ejemplo 2





LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA

Notario
CUERNAVACA, MOR. 2

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

"OOBA-531002", con el mismo domicilio que el anterior, quién por ser del personal conocimiento del Suscrito Notario, no se le requirió de identificación alguna.

--- El señor ALAN CASTELLANOS CARMONA, de nacionalidad mexicana, originario de México, Distrito Federal, en donde nació el día treinta de marzo de mil novecientos sesenta y cinco, casado, funcionario bancario, con Registro Federal de Contribuyentes "CACX-650330-UC9", con domicilio en la Joya número veintiuno guión treinta y uno, colonia Tepepan, Tlalpan, Distrito Federal, de paso por esta ciudad, quién se identifica con credencial para votar folio número "107761119" (uno, cero, siete, siete, seis, uno, uno, uno, nueve), expedida por el Instituto Federal Electoral.

--- La señora ANA PAULA PÉREZ ALVAREZ, de nacionalidad Brasileña con legal estancia en el País en calidad de Inmigrada al amparo de la FM2 número "278417" expedida por la Secretaria de Gobernación, originaria de Sao Paulo Brasil, en donde nació el día dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, casada, dedicada al hogar, con el mismo domicilio que el anterior, quién se identifica con su propio documento migratorio.

--- El señor GERARDO EUGENIO MORALES HERNÁNDEZ, de nacionalidad mexicana, originario de México, Distrito Federal, en donde nació el día siete de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, casado bajo el régimen de separación de bienes, Comunicólogo, con Registro Federal de Contribuyentes "MOHG-621107281", con domicilio en Privada de primera Cerrada de Hidalgo número ciento veintitrés casa dos, colonia San Bartola Ameyalco, Delegación Alvaro Obregón, en la ciudad de México, Distrito Federal, de paso por esta ciudad quién se identifica con credencial para votar folio número "08862406" (cero, ocho, ocho, seis, dos, cuatro, cero, seis), expedida por el Instituto Federal Electoral.

DOY FE.

David Ricardo Ortiz Merino.- Alberto Ochoa Bautista.- Alan Castellanos Carmona.- Ana Paula Pérez Alvarez.- Gerardo Eugenio Morales Hernández.- Rúbricas.- ANTE MI.- Hugo Salgado C.- Rúbrica.- El sello de autorizar.

EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, Estado de Morelos a los cuatro días del mes de julio del año dos mil cinco, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA.- Conste.- Hugo Salgado Castañeda.- Rúbrica.- El sello de autorizar.

ANOTACIONES MARGINALES:

PRIMERA.- Cuernavaca, Mor., a los 04 días del mes de julio del año 2005.



Con esta fecha me fue devuelto el Aviso del Impuesto sobre Adquisición de Bienes inmuebles, nota número 13335, que agregó al apéndice y legajo respectivos de esta escritura para sus efectos.- Conste.- Hugo Salgado Castañeda.- Rúbrica.- El sello de autorizar.

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE:

- "A".- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISO DE OCUPACIÓN.
- "B".- PLANO CATASTRAL.
- "C".- CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.
- "D".- RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.
- "E".- CUOTA POR CONSUMO DE AGUA.
- "F".- CUOTA DE MANTENIMIENTO.
- "G".- AVALÚO.
- "H".- ACTA DE MATRIMONIO DEL ACREDITADO.
- "I".- DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
- "J".- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.
- "K".- PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES DAVID RICARDO ORTÍZ MERINO Y LICENCIADO ALBERTO OCHOA BAUTISTA.
- "L".- AVISO PREVENTIVO.

ES PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA NOTARIA NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD QUE EXPIDO PARA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, VA EN DIEZ FOJAS, COTEJADO, CORREGIDO Y AUTORIZADO POR MI, LICENCIADO JOSÉ ANTONIO ACOSTA PÉREZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NUEVE DE ESTA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, EN MI CARÁCTER DE SUSTITUTO DEL SEÑOR LICENCIADO HUGO SALGADO CASTAÑEDA, QUIEN ACTUALMENTE SE ENCUENTRA CON LICENCIA; CON MI FIRMA Y SELLO DEL PROPIO TITULAR.- Cuernavaca Morelos, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil cinco.

JAAP/lfs.314205-2ESCRITURA



Contrato de crédito Ejemplo 2



HOJA PARA ASENTAR LOS DATOS DE INSCRIPCIÓN DE
REGISTRO PÚBLICO.



MORELOS
Secretaría de Gobierno

Registro Público de la Propiedad
y del Comercio del Estado de Morelos

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

CERTIFICA QUE LA PRESENTE OPERACIÓN QUEDO INSCRITA BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: -----

REGISTRO	BIS	FOJA	TOMO/LIBRO	VOLUMEN	SECCION	SERIE
5		9	688	II	1	

TESTIMONIO NUMERO: 167490

REGISTRADOR

LIC. JULIO CESAR VAZQUEZ ARGANDAR



NOTARIA NO. 2 Guernavaca

DIRECTOR

LIC. JUAN CARLOS FUENTES NUÑO

FECHA DE REGISTRO: 03 OCT 2005



MORELOS
Secretaría de Gobierno

Registro Público de la Propiedad
y del Comercio del Estado de Morelos

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

CERTIFICA QUE LA PRESENTE OPERACIÓN QUEDO INSCRITA BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: -----

REGISTRO	BIS	FOJA	TOMO/LIBRO	VOLUMEN	SECCION	SERIE
107		213	352	I	2	

TESTIMONIO NUMERO: 167490

REGISTRADOR

LIC. JULIO CESAR VAZQUEZ ARGANDAR



NOTARIA NO. 2 Guernavaca

DIRECTOR

LIC. JUAN CARLOS FUENTES NUÑO

FECHA DE REGISTRO: 03 OCT 2005



Contrato de crédito Ejemplo 2



Constancia de folio real

Este documento confirma la **existencia de la propiedad y su inscripción en el registro público**. Verificar que la propiedad esté registrada adecuadamente es esencial para garantizar su validez legal.



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

Firmado por TANIA RAMIREZ PEREZ
Fecha: 11:30:58 22/07/2010
Motivo: Asiento de Registro
Localización: México, D.F.

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 1

Inscripción
Entrada **P-371512/2010 (0)** de Fecha **20/07/2010 08:15:57 A.M.**

SEGÚN LA OPERACIÓN QUE SE DESCRIBE EN ESTE ASIENTO EL INMUEBLE QUEDA DESCRITO COMO SIGUE: FINCA DESTINADA AL USO HABITACIONAL INMUEBLE SITUADO EN CALLE GABRIEL MANCERA, NÚMERO 1439, INTERIOR 101, EDIFICIO CONDOMINIO "RESIDENCIAL G.M.", MANZANA 32, COLONIA COLONIA DEL VALLE, DELEGACION BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL, OBSERVACIONES TIPO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE: FRACCIÓN DEL PREDIO FORMADO POR LOS LOTE 12, 14, 17 Y 18 CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO: 107.38 M² MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORESTE EN 11.01 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL NORESTE EN 1.00 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL SURESTE EN 9.70 M. CON FACHADA PRINCIPAL.- AL SUROESTE EN 1.00 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL SUROESTE EN 11.01 M. CON COLINDANCIA A PROPIEDAD PRIVADA.- AL NOROESTE 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 M2 CON DEPARTAMENTO 201.- ABAJO EN 107.38 M2 CON PLANTA BAJA.

MIGRACIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO

COMPRAVENTA

POR ESCRITURA PÚBLICA, NO. 42.604, DE FECHA 30/01/2008, ANTE NOTARIO NO. 233 LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ, DE MEXICO DE DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE "PROMOTORA ALAMACK", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO(S) POR SR. DAVID DUMANI MUSTRI, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO, VENDE(N) A(L): NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTU. EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO: \$1,830,000.00 PESOS (UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS) GENERALES: GENERALES: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD; LA ADQUIRENTE: CASADA BAJO EL RÉGIMEN 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 COUNTRY CLUB, EN HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO MEXICO, D.F. A 09/07/2008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 199653 DE FECHA 14/05/2008.

USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO NÚMERO H3/20/B, DE FECHA 15/02/2008, FOLIO ADAN596308, SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CARATULA TIENE USO PERMITIDO DE HABITACIONAL MEXICO, D.F. A 09/07/2008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 199653, DE FECHA 14/05/2008.



Página 1 de 2 Identificador Electrónico: 7DA29E9D-28B1-49AE-9434-C3334B0598A8

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - M Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx/rpcc



Constancia de folio Ejemplo 1



Ciudad de México

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

HIPOTECA

POR ESCRITURA PÚBLICA, NO. 42.604, DE FECHA 30/01/2007, ANTE NOTARIO, NO. 233, LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ, DE MEXICO, EN EL DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE EL DEUDOR(ES) NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTU, EN GARANTIA DEL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$830,000.00 PESOS (OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS) A CUBRIR EN UN PLAZO DE 241 MESES, CON INTERES(ES) 12.50% ANUAL, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR LUGAR, EN FAVOR DEL ACREEDOR BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE 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 REPRESENTANTES: MEXICANAS, MAYORES DE EDAD, CASADAS, FUNCIONARIAS BANCARIAS, AMBAS CON DOM. EN AVENIDA UNIVERSIDAD NO. 1200, COL. XOCO, D.F. MEXICO, D.F. A 09/07/2008 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 199653, DE FECHA 14/05/2008.

REGISTRADOR: TANIA RAMIREZ PEREZ
MÉXICO, D.F. A 22/07/2010



Página 2 de 2 Identificador Electrónico: 7DA29E9D-28B1-49AE-9434-C3334B0598A8

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - M Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx/rpcc





Consejería Jurídica y de Servicios Legales
 Dirección General del Registro Público de la
 Propiedad y de Comercio
 Firmado por TANIA RAMIREZ PEREZ
 Fecha: 11:37:02 22/07/2010
 Motivo: Asiento de Registro
 Localización: México, D.F.

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 2

Anotación
 Entrada P-371512/2010 (0) de Fecha 20/07/2010 08:15:57 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** . ACREEDOR: **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. . MEXICO, D.F. A 22/07/2010**

REGISTRADOR: **TANIA RAMIREZ PEREZ**
 MÉXICO, D.F. A **22/07/2010**

Constancia de folio Ejemplo 1



Ciudad de México

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
 Dirección General del Registro Público de la
 Propiedad y de Comercio
 Firmado por DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ
 Fecha: 12:29:35 13/06/2011
 Motivo: Asiento de Registro
 Localización: México, D.F.

(INMUEBLE) FOLIO N° 9371497 AUXILIAR - 1 ASIENTO N° 4

Inscripción
 Entrada P-499983/2010 (0) de Fecha 22/09/2010 01:36:55 P.M. .

CANCELACION DE HIPOTECA

POR INSTRUMENTO N° 32,352 DE FECHA 17/08/2010 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 218 DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, LIC. JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE EL ACREEDOR(ES): "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, REPRESENTADO POR LOS LICENCIADOS MARCO ANTONIO RAMIREZ ALQUICIREZ Y ALFONSO QUIROZ MENESES, QUIEN(ES) ACREDITA(N) SU PERSONALIDAD ANTE EL SUSCRITO NOTARIO, EN VIRTUD DE HABER RECIBIDO DEL DEUDOR: NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTÚ, LA CANTIDAD ADEUDADA DE \$830,000.00 (OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS. 00/100 M.N.), CANCELA(N) POR TANTO TOTALMENTE EN PRIMER LUGAR, LA(S) HIPOTECA(S) CONSTITUIDA(S) EN GARANTIA DE DICHO CREDITO EN ESCRITURA PÚBLICA NO. 42,604 OTORGADA ANTE EL NOTARIO NO. 233 DEL DISTRITO FEDERAL, LIC. ANGEL GILBERTO ADAME LOPEZ. GENERALES DE LOS REPRESENTANTES DEL ACREEDOR: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD; MARCO ANTONIO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON DOMICILIO EN AV. UNIVERSIDAD NO. 1200, COLONIA XOCO, DELEGACION BENITO JUAREZ; ALFONSO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON EL MISMO DOMICILIO QUE EL ANTERIOR COMPARECIENTE. DERECHOS: CITADOS EN LA OPERACION DE COMPRAVENTA REGISTRADA CON EL MISMO NUMERO DE ENTRADA Y FECHA. MEXICO, D.F. A 13/06/2011.

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



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: E4BA2EC2-3841-4A24-8AC0-405087786800

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - M.Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx/rppc



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: CDA17B73-03AE-432D-885A-FE5E82FFEF02

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.





Consejería Jurídica y de Servicios Legales
 Dirección General del Registro Público de la
 Propiedad y de Comercio
 Firmado por DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ
 Fecha: 12:32:18 13/06/2011
 Motivo: Asiento de Registro
 Localización: México, D.F.

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

Inscripción
 Entrada P-499983/2010 (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 VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE EL DEUDOR(ES): MANUEL GUTIERREZ SALVADOR Y TAMARA HERNANDEZ ESPINOSA, EN GARANTIA DEL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$1,390,500.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS. 00/100 M.N.), A CUBRIR EN UN PLAZO DE 15 AÑOS, CON INTERES(ES) DEL 12.90% ANUAL, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, EN FAVOR DEL ACREEDOR: "BANCO 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(ES) 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 PASEO DE LA REFORMA NUMERO 1230, PISO 10, 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 13/06/2011.

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

Constancia de folio Ejemplo 1



Consejería Jurídica y de Servicios Legales
 Dirección General del Registro Público de la
 Propiedad y de Comercio
 Firmado por DOLORES MONSERRAT JUAREZ RAMIREZ
 Fecha: 12:30:52 13/06/2011
 Motivo: Asiento de Registro
 Localización: México, D.F.

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

Inscripción
 Entrada P-499983/2010 (0) de Fecha 22/09/2010 01:36:55 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 VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, CONSTA QUE LA SEÑORA NORMA ANGELICA GONZALEZ CANTU Y VICTOR ARTURO ORTIZ ESPINOSA VENDE(N) A: LOS SEÑORES MANUEL GUTIERREZ SALVADOR Y TAMARA HERNANDEZ ESPINOSA, QUIENES ADQUIEREN PARA SÍ, PROINDIVISO Y POR PARTES IGUALES, EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO EN PRECIO DE: \$1,835,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.). GENERALES: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, MANUEL ES CASADO, LICENCIADO EN CONTADURIA, CON DOMICILIO EN PROLONGACION DEL REFUGIO NUMERO 1400-A, COLONIA VICTOR BRAVO AHUJA, OAXACA DE JUAREZ, OAXACA, C.U.R.P. GUSM710721HOCTLN08; TAMARA ES CASADA, LICENCIADA EN CONTADURIA, CON EL MISMO DOMICILIO AL ANTERIOR COMPARECIENTE, C.U.R.P. HEET720204MOCRS05; NORMA ANGELICA ES CASADA, AGENTE DE VENTAS, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION, C.U.R.P. GOCN670817MDFNRR06; VICTOR ARTURO ES CASADO, FUNCIONARIO BANCARIO, CON EL MISMO DOMICILIO QU EL ANTERIOR COMPARECIENTE. DERECHOS: PAGO GLOBAL POR \$25,611.00 (VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS. 00/100 M.N.). LÍNEA DE CAPTURA: 939030690734RTPUHV DE FECHA 22/09/2010 . MEXICO, D.F. A 13/06/2011.

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



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 2BC282F2-F428-4BD2-92CB-5DDD378FE045



Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx/rppc



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 280A73CB-20C5-44AB-AD9E-152287E438D4

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx



CONSTANCIA DE FOLIO

Ciudad de México

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

Firmado por LAURA LEON CAMARILLO
Fecha: 2011-08-30 10:09:30 -05:00
Módulo: Asiento de Registro
Localización: México, D.F.

PARTICULARES

(INMUEBLE) FOLIO N° 9541818 ASIENTO N° 1

Inscripción
Entrada P-473524/2011 (0) de Fecha 25/08/2011 09:15:59 A.M.

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

ANTECEDENTES REGISTRALES: SECCIÓN 1ª TOMO 163 VOLUMEN 2 FOJA 82 PARTIDA 188

UBICACION: INMUEBLE SITUADO EN AVENIDA UNIVERSIDAD, NÚMERO 1330, DEPARTAMENTO 601, PISO 5, EDIFICIO 1330, COLONIA DEL CARMEN, COYOACAN, DISTRITO FEDERAL CON UNA SUPERFICIE TERRENO: 131.90M²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: 13.60 M. CON VACIO DE AREA COMUN. PONIENTE: 30 CM. AREA VERDE NORTE: 1.50 M., VACIO 1.10 M. VACIO ORIENTE: 2.60 M. DEPTO. 602, SUR: 4.30 M. VESTIBULO COMUN, ORIENTE: 2.00 M. VACIO, NORTE: 1.50 M. VESTIBULO, ORIENTE: 4.40 M. CUBO DE ELEVADORES, SUR: 5.70 M. CON VACIO, ORIENTE: 1.00 M. VACIO, SUR: 2.50 M. CON VACIO, PONIENTE: 1.00 M., CON VACIO SUR: 7.20 M. CON VACIO, PONIENTE: 9.00 M. CON VACIO.

CEJUR DIRECCION DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

MIGRACION A FOLIO REAL ELECTRONICO

COMPRAVENTA

POR ESCRITURA No. 23295 DE FECHA 12/JUL/2006 ANTE NOTARIO LOCAL No. 218 LIC. JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA DE MEXICO DISTRITO FEDERAL CONSTA QUE SERGIO ANTONIO SALOM FLORES (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE SERGIO SALOM FLORES) Y JUANA MARIA POSSLET ZORRILLA VENDE(N) A(L) SERGIO ANTONIO SALOM POSSELT Y MARIA DEL PILAR FERNANDEZ GONZALEZ, QUIENES ADQUIEREN PROINDIVISO Y POR PARTES IGUALES EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO \$1,663,000.00 (UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 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, CASADO Y CONTADOR PUBLICO CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR. DERECHOS \$ 9,303.00 (NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 00/100 M.N.) R.C. TDF50520921803512731 FOLIO NO. 54980 DE FECHA 25/AGO/2006 COMENTARIO ISAI: \$65,859.00 (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.), LINEA DE CAPTURA: TDF50520921801020701, FOLIO NO. 23559, DE FECHA 20/JUL/2006, MEXICO, D.F., A 04/SEP/2006 INSCRIBIDOR OSCAR MICHEL GONZALEZ ALTA REGISTRADOR: ISRAEL SANTIAGO MOCTEZUMA, MEXICO, D.F. A 04/09/2006 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 452259 DE FECHA 29/08/2006



Página: 1 de 2 Identificador Electrónico: A3936E52-563A-4542-AA-54E3C07FC808D

Av. Manuel Villalongh N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel. 5140-1700 - www.consejera.df.gob.mx/rppe

CONSTANCIA DE FOLIO

Ciudad de México

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

PARTICULARES

HIPOTECA

POR ESCRITURA NO. 23295 DE FECHA 12/JUL/2006 ANTE NOTARIO LOCAL NO. 218 LIC. JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA DE MEXICO DISTRITO FEDERAL CONSTA QUE EL DEUDOR(ES) SERGIO ANTONIO SALOM POSSELT Y MARIA DEL PILAR FERNANDEZ GONZALEZ EN GARANTIA DEL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$1,100,000.00 (UN MILLON CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.) CON INTERES(ES) DEL 11.90% ANUAL A CUBRIR EN UN PLAZO QUE VENICE EL 11/JUL/2021, SE CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, EN FAVOR DEL ACREEDOR "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE REPRESENTADO(S) POR MARIA ELIZABETH CRISTINA ORDOÑEZ GOMEZ Y AMERICA MATA GUTIERREZ QUIENES ACREDITARON SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO OTORGANTE. SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO GENERALES: LOS REPRESENTANTES DEL ACREEDOR: MARIA ES MEXICANA, SOLTERA Y FUNCIONARIO BANCARIO CON DOMICILIO EN MALITZIN NO. 175, COL. DE EL CARMEN, DELG. COYOACAN, ADANARI ES MEXICANA, SOLTERA Y ABOGADO CON DOMICILIO EN PROL PASEO DE LA REFORMA NO. 1230, 10° PISO, COL. CRUZ MANCA, SANTA FE, LOS DEUDORES: 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. DERECHOS \$ 9,303.00 (NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 00/100 M.N.) R.C. TDF50520921803512731 FOLIO NO. 54980 DE FECHA 25/AGO/2006 MEXICO, D.F., A 04/SEP/2006 INSCRIBIDOR OSCAR MICHEL GONZALEZ ALTA REGISTRADOR: ISRAEL SANTIAGO MOCTEZUMA, MEXICO, D.F. A 04/09/2006 INSCRITO EN LA ENTRADA NO. 452259 DE FECHA 29/08/2006

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO



Página: 2 de 2 Identificador Electrónico: A3936E52-563A-4542-AA43-4E3CC7FC808D

Av. Manuel Villalongh N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. - Tel. 5140-1700 - www.consejera.df.gob.mx/rppe



CONSTANCIA DE FOLIO



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

Firmado por: JAVIER ROMAN AROCHI ALATRISTE
Fecha: 02/04/2014 12:16:47 P.M.
Módulo: Asiento de Registro
Localización: México, D.F.

PARTICULARES

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 9541818 ASIENTO N° 3

Anotación
Entrada P-166852/2014 (0) de Fecha 02/04/2014 12:16:47 P.M.

ANOTACIÓN DE EMBARGO POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL

POR OFICIO JUDICIAL NO.1268 DE FECHA 28/02/2014 Y OFICIO REITERATIVO NUMERO 086 DE FECHA 09/12/2014 PROCEDENTE DEL JUZGADO VIGÉSIMO QUINTO DE LO FAMILIAR SECRETARÍA "A" EXPEDIENTE 1321/2009, 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 NÚMERO 1530/2012 Y EN CUMPLIMIENTO DE LOS AUTOS DE FECHA 14/02/2014 Y 21/11/2014 DERIVADOS DEL JUICIO CONTROVERSIA DEL ORDEN FAMILIAR, ALIMENTOS INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA PROMOVIDO POR MARIA DEL PILAR FERNANDEZ GONZALEZ, EN CONTRA DE SERGIO ANTONIO SALOM POSSELT. SE TRABA FORMAL EMBARGO SOBRE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD QUE CORRESPONDEN AL DEMANDADO DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO, POR LA CANTIDAD DE \$318,000.00 - TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS -, COMO SUERTE PRINCIPAL MAS ACCESORIOS LEGALES. LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 3019, 3043 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO CIVIL, 9 FRACCIÓN III, 47 Y 49 DE LA LEY REGISTRAL AMBOS ORDENAMIENTOS PARA EL DISTRITO FEDERAL. OBSERVACIONES: DERECHOS \$1,486.00 - MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS LÍNEA DE CAPTURA 9331100065961HM3A71M DE FECHA 02/04/2014. MEXICO, D.F. A 28/01/2015

REGISTRADOR: JAVIER ROMAN AROCHI ALATRISTE
MEXICO, D.F. A 28/01/2015 01:44:10 P.M.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 15D57461-99CD-4F80-868F-3E238F618DA9
Av. Manuel Villalengua N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - www.consejeria.df.gob.mx/rppc



Constancia de folio Ejemplo 2



Demanda

La demanda **marca el inicio del proceso legal**. En este documento, el prestamista presenta sus reclamos legales contra el prestatario que ha incumplido con el pago de la hipoteca. Proporciona **detalles sobre el incumplimiento** y la propiedad hipotecada.

SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.
VS.

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 carácter de Apoderado para Pleitos y Cobranzas de la parte actora SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, personería que se acredita en este acto en términos de la escritura pública número 243, 398, de fecha 30 de junio de 2008, pasada ante la fe del Licenciado GONZALO M. ORTIZ BLANCO, Notario Público número 98 del Distrito Federal (ANEXO 1), señalando como domicilio para oír y recibir toda 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 más amplios términos del párrafo cuarto del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal al Licenciado en Derecho I quien cuenta con cédula profesional número expedida a su favor por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así mismo autorizo para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos a los C.C. MARGARITA

MARTINEZ LEÓN, ante Usted c. Juez, con el debido respeto comparezco a exponer:

Que por medio del presente escrito y en la vía Especial Hipotecaria, vengo en nombre de mi representada a demandar del señor GÓMEZ, quien puede ser emplazado en el domicilio ubicado en la CALLE MAGDALENA UNO, COLONIA DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, el pago y cumplimiento de las siguientes:

PRESTACIONES.

a).- La declaración judicial que exprese que es procedente dar por vencido anticipadamente el crédito materia del presente juicio, debido al incumplimiento de la parte demandada con las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, que obra en la escritura pública número 220,731, de 26 de abril de 2005, ante la fe del Notario Público número 6 del Distrito Federal, Licenciado Fausto Rico Álvarez, de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA (CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO) del apartado correspondiente a la apertura de crédito de dicho instrumento y en el convenio modificatorio y ratificación de Garantía

Hipotecaria celebrado con posterioridad, contenido en la escritura pública 6,152, de 8 de abril de 2010, expedida por el Notario Público número 140 del Estado de México con residencia en Tultitlán, Licenciado José Alfonso Portilla Balmori.

b).- El pago de la cantidad de \$908,829.05 pesos (NOVECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de Saldo de Capital Vigente.

c).- El pago de la cantidad de \$5,491.17 pesos (CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 17/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de Amortizaciones de Capital Vencidas en el periodo comprendido desde el mes de Marzo de 2017 al 17 de Junio de 2017.

d).- El pago de la cantidad de \$41,038.39 pesos (CUARENTA Y UN MIL TREINTA Y OCHO PESOS 39/100 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 convenio modificatorio y del Estado de Cuenta Certificado que se anexa, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, los cuales serán debidamente calculados en etapa de ejecución de sentencia.

e).- El pago de los intereses moratorios generados a partir del 17 de Marzo de 2017, de conformidad con lo pactado en la Cláusula SEXTA (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS) del convenio modificatorio base de la presente acción, fecha en que el demandado incurrió en mora, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo reclamado en el presente juicio. Los intereses reclamados en esta prestación serán cuantificados en etapa de ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo.

f).- El pago de la cantidad de \$2,906.27 pesos (DOS MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de importe de Primas de Seguros, según lo pactado en el Capítulo Sexto, Cláusula DÉCIMA QUINTA (SEGUROS) del Convenio Modificatorio Base de la Acción.

g).- El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente asunto.

Fundo 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 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 6 del Distrito Federal, Licenciado Fausto Rico Álvarez. Documento que se anexa al presente escrito como ANEXO 2.

En la escritura precisada, se hizo constar primeramente la celebración del contrato de compraventa celebrado por el demandado en su carácter de comprador y por otra parte la señora Elena Alvarado Ayub, en carácter de vendedora, respecto del inmueble ubicado en la Calle Magdalena departamento ciento uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; y finalmente el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria celebrado por la

Escrito de demanda Ejemplo 1



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

El primer testimonio 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 9223734-03, el 16 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 2.

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 al ahora demandado, de manera absoluta y sin reserva alguna de dominio, el inmueble ubicado en Calle Magdalena número cuatrocientos diez, departamento ciento uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez con derecho de uso de un cajón de estacionamiento; fijándose como precio de la operación la cantidad de \$1,300,000.00 pesos (UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

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

3. Como se hace constar en la CLÁUSULA PRIMERA, CAPÍTULO 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 hasta por la cantidad de \$1,040,000.00 pesos (UN MILLÓN CUARENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). Se hace notar además, que en el importe del crédito no quedaron comprendidos los 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 "106056-2" (UNO CERO SEIS CERO CINCO SEIS GUION DOS).

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

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, identificado como ANEXO 2, se hace constar que el "ACREDITADO", podría ejercer el importe del crédito concedido mediante una disposición una vez firmado, y se obligó a invertir la totalidad del importe del crédito concedido, para liquidar el saldo del precio de venta del inmueble precisado con anterioridad, el cual se destinaría 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 2.

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 obligaba a pagar mensualmente al "ACREDITANTE" Intereses ordinarios sobre Saldos Insolutos a una tasa anualizada del 12.90% (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.

Se estipuló que si el acreditado incurriera en mora en el pago de las mensualidades pactadas así como de cualquier otra obligación a su cargo que se causara por el crédito formalizado, mi representada aplicaría intereses moratorios iguales a multiplicar la tasa de interés ordinaria vigente en ese momento por uno punto cinco, 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.

6. 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 entendería por CAT la totalidad de los costos directos inherentes al crédito, incluyendo seguro de vida y daños, avalúo, dictamen técnico o supervisión de obra, comisiones, intereses y excluyendo las contribuciones federales y locales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros. Se precisó que se entendería por Costo Efectivo Remanente los costos directos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo insoluto del plazo remanente, y que para efectos informativos y de comparación el "ACREDITANTE" daría a conocer al "ACREDITADO" en los estados de cuenta que le enviara a su domicilio del inmueble hipotecado, en forma mensual el Costo Anual Total y en forma semestral el costo efectivo remanente, que es el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de 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 obligó a pagar al "ACREDITANTE" el monto del crédito y las cantidades derivadas del contrato en un plazo máximo de QUINCE AÑOS mediante pagos mensuales y sucesivos a partir de la fecha de firma de ese instrumento, debiendo realizar el primero de esos pagos el 17 de mayo de 2005 y los subsecuentes los días diecisiete de cada mes, y si el día de pago fuere inhábil, se debería 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 periodos pactados, cuyo importe será la cantidad de ONCE PESOS CINCUENTA CENTAVOS, Moneda Nacional, por cada un mil pesos y el porcentaje que corresponda a las fracciones del importe del citado crédito, salvo la primera mensualidad, que sólo incluiría los intereses desde la fecha de firma hasta la fecha del siguiente corte. Las mensualidades se incrementarían anualmente en UNO PUNTO NOVENTA POR CIENTO, y su importe se destinaría a cubrir, en primer término, los intereses ordinarios generados para cada periodo de pago y el remanente al capital hasta donde alcance.

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, primas de seguros (de vida y daños), intereses ordinarios vencidos y capital vencido, serán por cuenta del "ACREDITADO".

El "ACREDITADO" conviene con el "ACREDITANTE" en que todo pago que efectúe, se aplicará en el siguiente orden: primero a liquidar los impuestos que se generen derivados de este contrato; segundo a liquidar los gastos de cobranza, si

Escrito de demanda Ejemplo 1



existen; tercero a los intereses moratorios; cuarto a las primas de seguros (de vida y de daños); quinto a intereses ordinarios vencidos; sexto a intereses ordinarios vigentes; séptimo a capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

El acreditado se obligó a pagar a la acreditante, la cantidad de \$399.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100) mensuales durante la vigencia del crédito por concepto de comisión por autorización diferida.

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 mi representada de forma irrevocable a cargar en la cuenta el importe de los pagos mensuales pactados en ese instrumento, así como cualquier otra obligación de pagos asumida en ese contrato. Igualmente el "ACREDITADO" se obligó a mantener durante el término del contrato, vigente y con fondos suficientes para mi representada le cargue el importe de la mensualidad correspondiente en "la cuenta", de tal forma que el "ACREDITADO" en ese acto asumió la obligación de que "la cuenta" en la que se cargaría el importe de la mensualidad correspondiente, no pudiendo 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.

9. 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", sin perjuicio de la obligación de responder con todos sus bienes, presentes o futuros, del cumplimiento de las obligaciones que contrae o pueda contraer por virtud de las obligaciones derivadas de la ley o de resoluciones judiciales, constituyó hipoteca especial, expresa y en primer lugar, a favor del "ACREDITANTE", sobre el bien inmueble el cual se encuentra identificado como Calle Magdalena número cuatrocientos diez, departamento ciento uno, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, con el derecho de uso de un cajón de estacionamiento con la superficie, y linderos descritos en el ANTECEDENTE PRIMERO de ese instrumento, los cuales se describen a continuación.

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

AL NORTE, siete metros setenta centímetros con departamento ciento 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 setenta centímetros, con propiedad particular.

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

ARRIBA, con departamento doscientos uno.

ABAJO, con local comercial.

Estacionamiento un cajón.

Esa hipoteca comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896, 2897 y demás relativos y aplicables del Código Civil Vigente en el Distrito Federal. En el propio contrato se estipuló que la hipoteca duraría mientras exista adeudo insoluto en todo o en parte a cargo del "ACREDITADO", aun cuando se resuelva o extinga el derecho de este sobre el inmueble otorgado en garantía renunciando a la fracción III del artículo 2941 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

La hipoteca se amplió en favor del "ACREDITANTE" a los intereses vencidos y no pagados, aun cuando excedieran de tres años, lo cual se precisó se inscribiría en el Registro Público de la Propiedad para efectos del artículo 1915 del Código Civil para el Distrito Federal.

El "ACREDITADO" garantizó el importe del crédito otorgado y sus accesorios, con la hipoteca que constituyó en primer lugar no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que renunció al beneficio de liberación y división parcial, a que se refieren los artículos 2912 y 2913 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 (SEGUROS) del apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer Contrato Base de la Acción, ambas partes convinieron que el "ACREDITADO" se obligó a asegurar y facultó al "ACREDITANTE" para que a su nombre y a su cargo, contrate con la Compañía de Seguros que libremente elija el propio Acreditante:

a) Un Seguro de Vida que incluya fallecimiento por cualquier causa, invalidez total y permanente del ACREDITADO, cuya suma asegurada resulte suficiente para cubrir el saldo insoluto y accesorios vigentes del crédito formalizado al momento de ocurrir el siniestro, por lo que en este caso, la indemnización que cubra la aseguradora a la "ACREDITANTE" se aplicaría al pago de las prestaciones que el "ACREDITADO" le adeude hasta donde alcance, quedando el "ACREDITADO" o sus beneficiarios obligados a cubrir cualquier saldo que exista en su contra para tener derecho a la liberación de la hipoteca.

b) Un Seguro contra los daños que pueda sufrir el inmueble que se hipoteca. Este seguro deberá amparar, cuando menos, los riesgos asegurables de: incendio, rayo, terremoto, erupción volcánica, inundación, marejada y remoción de escombros.

El importe del seguro debía corresponder al valor real de construcción asegurable del inmueble hipotecado, mismo que sería actualizado anualmente. Estos Contratos de Seguros deberán mantenerse durante todo el tiempo en que exista cualquier saldo insoluto a cargo del "ACREDITADO" y se designará como beneficiario preferente de los mismos 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" aceptó que en la contratación de estos Seguros y en sus posteriores renovaciones, el Acreditante sin ninguna responsabilidad, seguirá las prácticas recomendadas por la Compañía de Seguros elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables.

Escrito de demanda Ejemplo 1



El "ACREDITADO" se comprometió a pagar el importe de las Primas correspondientes a estos Seguros, por mensualidades vencidas, a partir de la fecha de la firma del contrato, en forma conjunta con los pagos mensuales pactados en la cláusula quinta del mismo instrumento, por lo que autorizó a la "ACREDITANTE" a efectuar 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 precisados.

Se precisó que adicionalmente a los seguros de vida y de daños, el "ACREDITADO" podría contratar un seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total, en cuyo caso debería entregar al "ACREDITADO" el certificado correspondiente de acuerdo con los siguientes criterios:

Si el "ACREDITADO" fuera asalariado, un seguro de desempleo; si fuera profesionista independiente o comerciante, un seguro de enfermedad o accidente por incapacidad temporal total; si fuera profesionista independiente y asalariado prevalecería el seguro de desempleo, y si fuera comerciante y asalariado, prevalecería el seguro de desempleo.

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

Se precisó que estos seguros de desempleo e incapacidad temporal total no aplican para coacreditados, obligados solidarios o garantes, por lo que sólo cubriría el 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 apartado correspondiente a la celebración del contrato de apertura de crédito del primer contrato Base de la acción, ambas partes pactaron que el "ACREDITANTE", podría dar por vencido anticipadamente el Contrato, y por tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, Intereses causados y demás Accesorios legales que correspondan, si el "ACREDITADO" faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el instrumento a su cargo y en especial:

...B) Si deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los 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 obtener el cobro de los saldos a cargo del "ACREDITADO", ejercitando la vía judicial que corresponda conservando la garantía real y su preferencia aun cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de ejecución sin sujeción de orden, en el entendido de que si se sigue la vía ejecutiva, el Acreditante podrá señalar los bienes suficientes para embargo, sin sujetarse al orden que establece el artículo 1395 del

comprendidos los intereses, gastos y accesorios que debiera cubrir a mi representada derivados de ese convenio.

El crédito quedó registrado para fines administrativos con el número 99901060562.

Tiene relación con este Hecho el Convenio 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 PAGO), se hace constar que el "ACREDITADO" se obligó a pagar al "ACREDITANTE" el adeudo reconocido, intereses y demás prestaciones derivadas del convenio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal 11009, México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, o en cualquiera de sus sucursales en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo en un plazo máximo e improrrogable de veinte años contados a partir de la fecha en que surtiera sus efectos contables ese instrumento, mediante doscientas cuarenta amortizaciones mensuales y consecutivas a partir del día 17 del mes en que firmo el convenio o del mes siguiente si la firma se hiciera con posterioridad a dicho día.

El "ACREDITADO" se obligó a efectuar el primero de esos pagos el 17 junio de 2010 y los subsecuentes los días diecisiete de cada mes, y si el día de pago fuere inhábil bancario, se trasladaría al día hábil bancario siguiente sin cargo alguno. La fecha de corte del adeudo reconocido sería los días diecisiete de cada mes.

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" y en su caso el "COACREDITADO" al vencimiento de cada uno de los periodos pactados cuyo importe será la cantidad de DIEZ PESOS NOVENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, POR CADA UN MIL PESOS y el porcentaje que corresponda a las fracciones del importe del citado adeudo. Las mensualidades se incrementarían anualmente en UNO PUNTO OCHENTA POR CIENTO y su importe se destinaría a 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 deberán 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 serían a cargo del ahora demandado y en su caso el "COACREDITADO".

El "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" convinieron con mi representada en que todo pago que efectuaran se aplicaría en el siguiente orden: en primer lugar a los impuestos que se generen derivados del convenio, en segundo lugar a gastos de cobranza si existiesen, 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 adeudo reconocido.

Las partes convinieron que si "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" debería efectuar los pagos correspondientes a favor de la "ACREDITANTE" a más tardar en la fecha límite de pago señalada en el estado de cuenta mensual respectivo. Los pagos deberían de efectuarse por el monto que

Escrito de demanda Ejemplo 1



un cuarto de punto porcentual a la tasa de interés anual aplicada por los primeros treinta y seis meses, no siendo inferior nunca a 12% (doce por ciento). Asimismo, en forma anual los descuentos subsiguientes serían revisados por el "ACREDITANTE", de tal forma que si durante los doce meses anteriores a la revisión los pagos se hubieran realizado de forma completa, puntual y consecutiva, se descontaría un cuarto de punto porcentual a la tasa de interés anual aplicada en el mes inmediato anterior, en la inteligencia que no sería inferior al doce por ciento. Si durante el periodo de los primeros treinta y seis meses o cualquier otro periodo, existiere uno o más atrasos en los pagos mensuales, las partes pactaron expresamente que la tasa de interés anual aplicable se incrementaría en un cuarto de punto porcentual respecto de la tasa de interés aplicada en el mes inmediato anterior, misma que no podrá ser superior a la tasa de interés anual de catorce por ciento.

Si el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" tuviera tres o más pagos vencidos (atraso mayor a noventa días) perderían el derecho a recibir descuentos subsecuentes en la tasa de interés anual, estipulándose que toda tasa inferior al catorce por ciento se entendería como un descuento efectuado por mi representada al ahora demandado.

Los intereses se calcularían multiplicando la tasa de interés ordinaria vigente en ese momento por el saldo insoluto del adeudo reconocido y se dividiría entre trescientos sesenta y se multiplicaría por el número de días transcurridos en el periodo de cómputo de los intereses.

El primer periodo conforme al cual se calcularían los intereses del saldo insoluto del crédito otorgado, comenzaría el día diecisiete del mes en que en que se firmó el instrumento o del mes siguiente si la firma se efectuare el día diecisiete o posterior a esa fecha, y concluirían el diecisiete del mismo mes o del mes siguiente en caso de que la firma de la escritura fuera el día diecisiete o posterior a ese día. Los siguientes periodos de intereses correrían el día siguiente al último día del periodo de intereses anteriores y concluiría en los mismos términos del primer periodo.

En caso de mora el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" se obligó 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 esa cláusula, y se causarían durante el tiempo que la mora subsista.

Los intereses ordinarios y moratorios se causarían sobre la base de un año de trescientos sesenta 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 SÉPTIMA (COSTO ANUAL TOTAL-CAT) del CONVENIO MODIFICATORIO BASE DE LA ACCIÓN, se determinó que para efectos de ese convenio se entendería 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 dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación. Se precisó que se entendería por Costo Efectivo Remanente los costos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo insoluto del plazo remanente, y que para efectos informativos y de comparación el "ACREDITANTE" daría a conocer al "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" en los estados de cuenta que le enviara a su domicilio del inmueble hipotecado, en forma semestral el costo efectivo remanente, que es el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del convenio de reconocimiento de adeudo.

Se hizo del conocimiento del "ACREDITADO" que el Costo Anual Total para el crédito formalizado en ese instrumento, era de 14.3781 por ciento Sin IVA.

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

20. En la CLÁUSULA OCTAVA (VIGENCIA) del convenio modificatorio base de la acción, ambas partes convinieron que el convenio tendría una vigencia de doscientos cuarenta meses contados a partir del día diecisiete del mes de firma del convenio o del mes siguiente si la firma de la escritura sea el día diecisiete o posterior a dicho día, sin que el plazo pudiera ser prorrogado. Se estipuló que el convenio podría modificarse de común acuerdo entre las partes. La tasa de interés ordinario y moratorio, así como su metodología de cálculo, establecidas en la cláusula sexta del convenio, no podrían modificarse salvo que se reestructurara el crédito, para lo cual se requeriría consentimiento expreso del ahora demandado debiendo seguirse las formalidades previstas 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 convinieron que el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO", ratificaban y ampliaban la hipoteca que de manera especial, expresa y en primer lugar, constituyeron 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 ratificada a favor del "ACREDITANTE" comprende todo cuanto enumeran los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal. La hipoteca permanecerá viva y subsistente por razón de su registro por todo el tiempo que exista algún adeudo insoluto a cargo del "ACREDITADO" aun cuando se resuelva o extinga el derecho de éste, sobre el inmueble otorgado en garantía.

El "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" ampliaron la hipoteca que ratificaron a favor del "ACREDITANTE" a los intereses caídos y no pagados, aún cuando éstos excedan de tres años, estipulación con la cual deberá tomar especial razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente para los efectos del artículo dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil Federal y del Código Civil para el Estado de México.

El ahora demandado garantizo con la hipoteca que ratifico y amplio el importe del adeudo reconocido y sus accesorios, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que manifiesta expresamente que el inmueble hipotecado no podría 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 tratarse de una unidad indivisible.

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 (SEGUROS) del convenio modificatorio Base de la Acción, ambas partes convinieron que el "ACREDITADO" y en su caso el "COACREDITADO" se obligó a asegurar y facultó al

Escrito de demanda Ejemplo 1



ACUSE

BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.
FEDERACIÓN DE JUECES
MAYO 15 2014
OFICINA DE PARTES COMÚN
21 CIVIL

1137239-DM

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK
INVERLAT

VS

ROBERTO LIMON LASON ROLDAN
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
ESCRITO INICIAL DE DEMANDA

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
DEL DISTRITO FEDERAL
PRESENTE

GERALDINE KAREN BASAÑEZ VILLA y
RAUL BADILLO HERNANDEZ, promoviendo indistintamente en nuestro carácter de Apoderados Generales para Pleitos y Cobranzas de la sociedad mercantil denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, antes BANCO INVERLAT, S.A. y anteriormente MULTIBANCO COMERMEX, S.A., personalidad y cambio de denominación que se acredita y pedimos se reconozca en términos de la copia certificada del instrumento notarial que al presente ocurso me permito anexar, con número 129,906, de fecha 12 de octubre de 2004, pasado ante la fe del Notario Público No. 54 del Distrito Federal, Lic. Homero Díaz Rodríguez, señalando como domicilio para oír y recibir documentos, valores y notificaciones, aún las de carácter personal, el ubicado en la calle de Praga, No. 52, Tercer Piso, Colonia Juárez, C.P. 06600, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad y autorizando para los mismos efectos a los C.C. Licenciados OMAR LOZANO SEGOVIA, LIZBETH ZAYDE DELGADO LOPEZ, MARIBEL RODRIGUEZ GARCIA, ENGELVER ELIZALDE ARAOZ, ARTURO ISRAEL AVECIA PEREZ, NAHIN DE LA HOZ AGUIRRE, TALIA CECILIA GONZALEZ JIMENEZ, ANGELICA GUADALUPE GONZALEZ TELLO, MIGUEL MONSERAT HERRERA HERAS, LUIS ENRIQUE JARQUIN FERNANDEZ, SARAI PEREZ CARVAJAL, EDUARDO FRANCISCO PEREZ VAZQUEZ, KARLA ALEXANDRA RESENDIZ VILLA, MARIA GUADALUPE VILLANUEVA GALLARDO, DANIEL TREVIÑO VAZQUEZ, KARLA ALEXANDRA RESENDIZ VILLA, JOSE CARCAMO LOPEZ, KAREN CARCAMO LOPEZ, KEVIN EMMANUEL HERNANDEZ DOMINGUEZ, NIDIA ROCIO MEDINA SANCHEZ, ENRIQUE PARRA MONTERO, MARIA DEL CARMEN MARTINEZ MONTERO, CAROLINA AVILEZ ZEPEDA y JOSE ROBERTO BADILLO HERNANDEZ, ante Usted, con el debido respeto comparecemos a exponer:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 468, 469, 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, venimos a demandar en la VIA ESPECIAL HIPOTECARIA del SR. ROBERTO LIMÓN LASON ROLDAN, quién tiene su domicilio para ser emplazado al presente juicio el ubicado en el lote uno, departamento A, planta alta de la calle Barbillas, manzana 9, sujeto al régimen de propiedad en condominio, ubicado en el lote 1-04, supermanzana 21, manzana 5, carretera federal Cancún Tulum, en Puerto Morelos, Benito Juárez, el pago de las siguientes:

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.
FEDERACIÓN DE JUECES
MAYO 15 2014
OFICINA DE PARTES COMÚN
21 CIVIL

COPIAS DE TRASLADO	
BILLETES DE DEPÓSITO	
PAGARES	
CHEQUES	
RECIBOS	
FACTURAS	
CONTRATOS	
TESTIMONIOS NOTARIALES	
COPIAS DE REGISTRO CIVIL	
COPIAS CERTIFICADAS	
COPIAS SIMPLES	
SOBRES CERRADOS	
OTROS	
TOTAL DE ANEXOS	

TOMY

TSJDF 15052014 19:01:41 C10 412/2014 A5
INSTRUMENTO 681220 1311/15-05-2014 JUZGADO 10 DE LO CIVIL 106 ESPECIAL
PROMOVENTE INVERLAT SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO
LIMON LASON ROLDAN ROBERTO

LITIGANTE
EXP: 412/2014

Escrito de
demanda
Ejemplo 2



BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

PRESTACIONES

El pago de \$627,587.82 (SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 82/100 M.N.) por concepto de capital vencido, mismo que se deriva del capital vigente que asciende a la suma de \$606,044.79 (Seiscientos seis mil cuarenta y cuatro pesos 79/100 m.n.) y de las amortizaciones de capital vencido que ascienden a la suma de \$21,543.03 (Veintiún mil quinientos cuarenta y tres pesos 03/100 m.n.)

2) El pago de \$57,298.17 (Cincuenta y siete mil doscientos noventa y ocho pesos 17/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios vencidos, \$4,794.53 (Cuatro mil setecientos noventa y cuatro pesos 53/100 m.n.) por concepto de intereses moratorios, \$5,030.44 (Cinco mil treinta pesos 44/100 m.n.) por concepto de primas de seguro y \$1,918.11 (Un mil novecientos dieciocho pesos 11/100 m.n.) por concepto de comisión, cantidades que se encuentran perfectamente especificadas y desglosadas en el estado de cuenta certificado por contador facultado por el periodo comprendido del 17 de septiembre de 2013 al 17 de abril de 2014, mismo que se acompaña al presente escrito, así como el pago de las cantidades que se sigan venciendo por los conceptos señalados hasta la total solución del adeudo.

3) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la substanciación del presente juicio.

Fundamos nuestras pretensiones en las siguientes consideraciones de hecho y preceptos de derecho:

HECHOS

1) Como consta en la cláusula primera del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria firmado con fecha 20 de junio de 2006, otorgado ante la fe del Notario Público No. 30 de Cancún, Quintana Roo, Licenciado Julio César Traconis Varguez, bajo el instrumento número 36,585, nuestra representada SCOTIABANK INVERLAT, S.A., otorgó a favor del C. JULIO CESAR TRACONIS VARGUEZ un crédito hasta por la cantidad de \$768,600.00 (Setecientos sesenta y ocho mil seiscientos pesos 00/100 m.n.) cantidad en la que no se encontraban comprendidos los intereses, comisiones y gastos. Contrato que se acompaña al presente escrito como documento fundatorio de la presente acción.

2) Tal y como se desprende de la cláusula segunda del contrato base de la acción, las partes acordaron que el hoy demandado se obligó a invertir la totalidad del importe para liquidar el saldo del precio de venta del inmueble relacionado en el antecedente octavo del contrato basal, mediante una disposición, una vez que fuera firmado.

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

3) En términos de la cláusula tercera, el acreditado se obligó a pagar en forma mensual al acreditante intereses ordinarios sobre saldos insolutos conforme a lo siguiente:

*Por los primeros sesenta meses de vigencia del crédito se aplicará una tasa anualizada del diez punto noventa por ciento.
A partir del mes sesenta y uno, de la firma del presente instrumento y hasta el pago total del crédito, se aplicará una tasa anualizada del trece punto noventa por ciento.*

4) Como consta en la cláusula quinta del mencionado documento, el acreditado se obligó a pagar a nuestra representada el monto del crédito, así como las cantidades que se derivaran del contrato basal, en un plazo máximo de quince años, contados a partir de la fecha de firma del mismo, mediante pagos mensuales y sucesivos, el primero de estos pagos debía efectuarlo el 17 de julio de 2006 y los subsiguientes serían los días 17 de cada mes. En el supuesto de que este día fuere inhábil, debía efectuar el pago el día hábil siguiente a esa fecha.

5) Según se establece en la cláusula quinta del contrato base, el hoy demandado otorgó su consentimiento para que todo pago que ésta efectuara se aplicaría en el siguiente orden: Primero a liquidar los impuestos que se generaran derivados del contrato basal, segundo a liquidar los gastos de cobranza, si existieran, tercero a los intereses moratorios, cuarto a las primas de seguro (de vida y de daños), quinto a intereses ordinarios vencidos, sexto a intereses ordinarios vigentes, séptimo a capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

Así mismo el acreditado se obligó a pagar a nuestra representada las comisiones que se indican a continuación:

- El acreditado se obliga a pagar al acreditante en este acto el dos por ciento por concepto de comisión por apertura de crédito.*
- La cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.) mensuales por concepto de comisión por autorización diferida.*

6) Tal y como se desprende de la cláusula novena del documento basal, el hoy enjuiciado garantizó a la hoy actora el cabal cumplimiento de las obligaciones consignadas en el documento basal y en consecuencia el pago del capital, el de sus intereses, aún los caídos y no cobrados, aún cuando excedieran de tres años, lo que así se haría constar en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, los intereses moratorios, los gastos y costas del juicio, en su caso, y todas las demás prestaciones conexas a su cargo con HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre el lote uno, departamento A, planta alta de la calle Barbillas, manzana 9, sujeto al régimen de propiedad en condominio, ubicado en el lote 1-04, supermanzana 21, manzana 5, carretera federal Cancún Tulum, en Puerto Morelos, Benito Juárez. Dicha hipoteca quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente bajo el folio 147218 en fecha 21 de septiembre de 2012.

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

Escrito de demanda Ejemplo 2



BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

7) Como consta en la cláusula décima del documento base de la acción, el acreditado se obligó a facultar a nuestra representada para que a su nombre y a su cargo, contratara con la compañía de seguros que eligiera la misma un seguro de vida y un seguro contra daños, obligándose la misma a pagar el importe de las primas correspondientes a estos seguros por mensualidades vencidas, a partir de la fecha de celebración del contrato referido, juntamente con los pagos correspondientes a los pagos mensuales pactados en la cláusula quinta del contrato basal, autorizando para tal efecto a nuestra representada a efectuar los cargos correspondientes en la cuenta.

8) Según se establece en la cláusula décima primera del contrato base, nuestra representada podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de la totalidad del adeudo, si se actualizaba el siguiente supuesto:

b) Si el acreditado dejare de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se derivaran del contrato

9) De conformidad con la cláusula décima octava se pactó que el emplazamiento y notificaciones se harían en el predio hipotecado.

10) Tal y como se desprende de la cláusula décima novena, para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en dicho instrumento, las partes se sometieron a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal con exclusión de cualesquiera otros.

11) Tal y como se advierte del estado de cuenta certificado por contador facultado que se acompaña a la presente demanda, el hoy demandado incumplió con sus obligaciones de pago contraídas en el documento fundatorio de la presente acción, a partir del día 17 de septiembre de 2013, pagos vencidos que según estado de cuenta se generaron hasta el 17 de abril del año en curso, no obstante a que al día de hoy se han seguido generando, derivando en un incumplimiento en perjuicio de nuestra representada, debiéndose cuantificar los mismos hasta la total solución del adeudo en el momento procesal oportuno.

12) Es el caso que el hoy demandado adeuda a nuestra representada los abonos a capital e intereses correspondientes descritas con antelación, estando dichas sumas precisadas en el capítulo de prestaciones, razón por la cual, le asiste a nuestra representada el derecho para exigirle judicialmente el pago insoluto de lo adeudado, así como de los intereses moratorios causados y que se sigan causando hasta la total solución del adeudo, así como de los demás accesorios que en virtud de su incumplimiento se llegaren a causar, de conformidad a lo pactado en el instrumento notarial, actualizándose en perjuicio del mismo, la consecuencia señalada en la cláusula décima primera del contrato base de la acción, que se refiere a una de las causales de vencimiento anticipado del contrato celebrado por falta de cumplimiento puntual en las obligaciones a cargo del hoy demandado, mismas causales que se identifican en el inciso b) del documento basal.

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

13) Como resulta que a pesar de las gestiones extrajudiciales que en torno al hoy enjuiciado se han realizado para lograr el pago de lo adeudado, esto no se ha obtenido, se promueve el presente juicio para exigirle judicialmente el pago de todas y cada de las prestaciones que se precisaron en los numerales del proemio de esta demanda, así como del estado de cuenta certificado por contador facultado y anexos que lo componen, a fin de determinar el saldo existente y en donde se precisan las cantidades reclamadas, intereses generados, tasa aplicable, forma de cálculo, periodo de generación, erogaciones netas vencidas y pagos realizados, así como la forma en que se aplicaron de acuerdo al contrato celebrado.

EXHORTO

Solicitamos a su Señoría atentamente, que en virtud de que el domicilio de la demandada se encuentra fuera de esta competencia territorial, gire atento EXHORTO con los insertos necesarios al C. Juez Competente de Cancún, Quintana Roo, a efecto de que por su conducto se diligencie la notificación de emplazamiento en el domicilio señalado para tal efecto, facultando al homólogo C. Juez competente de aquella jurisdicción, para que dicte acuerdos tendientes al cumplimiento del mismo, reciba promociones, dicte medidas de apremio y todas aquellas conducentes para la diligenciación del mismo.

En términos del artículo 471 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ofrezco en nombre de nuestra representada, las siguientes:

PRUEBAS

1.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria firmado con fecha 20 de junio de 2006, otorgado ante la fe del Notario Público No. 30 de Cancún, Quintana Roo, Licenciado Julio Cesar Traconis Varguez, bajo el instrumento número 36,585, entre nuestra representada SCOTIABANK INVERLAT, S.A., en su carácter de acreditante y entre el C. ROBERTO LIMON LASON ROLDAN, documental que se acompaña al presente escrito como documento fundatorio de la presente acción. Dicha prueba se relaciona con los hechos marcados bajo los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del presente escrito y con la cual, se acreditará por un lado, la relación jurídica existente entre nuestra representada y la hoy demandada derivada de la celebración del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria y como consecuencia el otorgamiento de un crédito un crédito hasta por la cantidad de \$768,600.00 (Setecientos sesenta y ocho mil seiscientos pesos 00/100 m.n.) destinada exclusivamente para liquidar el saldo del precio de venta del inmueble relacionado en el antecedente octavo de dicho documento que en este acto se ofrece como prueba, así como la forma de pago de los intereses ordinarios y moratorios, y por otro lado, se acreditará el consentimiento del demandado que para el caso de incumplir cualquiera de las obligaciones contraídas en el multicitado documento, nuestra representada podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, consintiendo responder con todos sus bienes y en especial con la hipoteca en primer lugar y grado sobre el inmueble consistente en el lote uno, departamento A, planta alta de la calle Barbillas, manzana 9, sujeto al régimen de propiedad en condominio, ubicado en el lote 1-04, supermanzana 21, manzana 5, carretera federal Cancún Tulum, en Puerto Morelos, Benito Juárez.

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

Escrito de demanda Ejemplo 2



BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

2.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el Estado de Cuenta Certificado, emitido por el Contador Público facultado por nuestra representada, MARIA TERESA RAMIREZ MARTINEZ, documental que se acompaña al presente ocurso. Dicha prueba se relaciona con los hechos marcados bajo los numerales 11, 12 y 13 del presente ocurso y con la cual se acreditará por un lado, el incumplimiento de las obligaciones del hoy demandado a partir del 17 de septiembre de 2013, pagos vencidos que según dicho documento se generaron hasta el 17 de abril de 2014, no obstante a que al día de hoy se han seguido generando y por otro lado, se acreditará que en el mismo se precisan específicamente las cantidades reclamadas en el presente escrito, intereses generados, tasa aplicable, forma de cálculo, periodo de generación, erogaciones netas vencidas y pagos realizados, así como la forma en que se aplicaron de acuerdo al contrato base de la acción celebrado.

3.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número 129,906, de fecha 12 de octubre de 2004, pasado ante la fe del Notario Público No. 54 del Distrito Federal, Lic. Homero Díaz Rodríguez. Dicha probanza se relaciona con todos y cada uno de los hechos descritos en el presente escrito y con la cual, se acreditará por un lado, la personalidad con la que los suscritos nos ostentamos para ejercitar la presente acción a nombre de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y por otro lado, se acreditarán los cambios de denominación que mi representada ha tenido, en primer lugar como MULTIBANCO COMERMEX, S.A., después como BANCO INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT y por último como SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.

4.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en las actuaciones que obran en el expediente citado al rubro. Dicha prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos narrados en el presente escrito y con la cual se acreditará el incumplimiento en las obligaciones de pago a cargo del hoy demandado y en consecuencia la actualización en su perjuicio de las causales de vencimiento anticipado señaladas en el documento fundatorio de la presente acción para que se dé por vencido anticipadamente el plazo para el pago del mismo.

5.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En todo aquello que favorezca los intereses de nuestra representada; probanza que se relaciona con todos y cada uno de los hechos narrados en el presente ocurso.

DERECHO

I.- Es competente Usia, para conocer de el presente asunto, de acuerdo a lo convenido en la escritura pública documento basal, así como lo dispuesto por los artículos 149, 151 del Código Civil Adjetivo para el Distrito Federal, así como lo preceptuado 1, 2, fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

BADILLO & BASAÑEZ ABOGADOS S. C.

II.- Son aplicables al fondo del asunto los artículos 2118, 2893, 2904, 2906, 2914, 2915 y 2917, y demás relativos y aplicables del Código Sustantivo para el Distrito Federal.

III.- El procedimiento se rige de conformidad con los artículos 12, 105, 107, 255, 256, 259, 260, 266, 271, 290, 291, 298, 299, 468, 469, 470, 471, 478, 479, 480 y 481 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, posteriores a las reformas del mes de Mayo de 1996.

Por lo expuesto;

A USTED C. JUEZ, atentamente pedimos:

PRIMERO.- En términos del testimonio notarial que se acompaña al cuerpo del presente escrito, reconocer la personalidad de los suscritos con el carácter de apoderados para pleitos y cobranzas de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y con el mismo tenemos por presentados, promoviendo Juicio Especial Hipotecario en contra del SR. ROBERTO LIMON LASON ROLDAN, demandándole el pago de todas y cada una de las prestaciones que se precisaron en los diversos incisos de la demanda.

SEGUNDO.- Por encontrarse satisfechos los requisitos de ley, admitir la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando se gire exhorto al C. Juez Competente de Cancún, Quintana Roo a efecto de diligenciar la notificación de emplazamiento correspondiente a la enjuiciada en el domicilio señalado para tal efecto, facultando al homólogo C. Juez competente de aquella jurisdicción, para que dicte acuerdos tendientes al cumplimiento del mismo, reciba promociones, dicte medidas de apremio y todas aquellas conducentes para la diligenciación del mismo.

TERCERO.- Tener por exhibidos todos y cada uno de los anexos descritos en la presente demanda y por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a los profesionistas señalados para tales efectos.

CUARTO.- Previos los trámites de ley, dictar sentencia favorable a los intereses de nuestra representada.

PROTESTAMOS LO NECESARIO
México, D.F. a 14 de mayo de 2014

GERALDINE KAREN BASAÑEZ VILLA

RAUL BADILLO HERNANDEZ

Praga No. 52 Piso 3 Col. Juárez, México, D.F. Fax. 5207 3445
Tels: 5207 3444 y 5533 6325 E-mail: bbabogados@prodigy.net.mx

Escrito de demanda Ejemplo 2



Estado de cuenta

El estado de cuenta de un crédito hipotecario no pagado es un registro que muestra los **pagos atrasados y la deuda pendiente** del préstamo para una propiedad. Este incluye las deudas de: **Capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, penas convencionales, entre otros rubros que pueden ser materia de la cobranza.**

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO

La que suscribe C.P. MARIA TERESA RAMIREZ MARTINEZ en mi carácter de Contador Facultado de SCOTIABANK INVERLAT SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Antes Denominado BANCO INVERLAT S. A., en los términos y para los efectos establecidos por la Ley de Instituciones de Crédito y con base en lo registrado y contabilizado al día 17 de noviembre del 2019, expide el presente Estado de Cuenta Certificado que fija el saldo que con la misma Institución tiene el (los) cliente(s): **ROEL ÁNGEL GAONA ROJAS**, en su carácter de Acreditado(s) y Garante(s) Hipotecario(s), proveniente del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, Número de Crédito **2763087** registrado en la Escritura Pública número 4,030 celebrado con fecha 29 de diciembre del 2017, ante la Fe del Notario público número 67, Lic. ANGELICA GUADALUPE GARZA VALDES, de la Ciudad (o el Municipio) de Monterrey, del Estado de Nuevo León.

CONCEPTOS	Importe Moneda Nacional
Saldo de Capital Vigente:	\$ 3,718,045.09
Más Amortizaciones de Capital Vencidas:	\$ 8,256.88
SALDO DE CAPITAL INSOLUTO	\$ 3,726,301.97
Más Intereses Ordinarios Vencidos:	\$ 182,174.52
Más Gastos de Cobranza:	\$ 1,750.00
Más Primas de Seguro:	\$ 15,966.20
Más I.V.A. Sobre Gastos de Cobranza / Otros:	\$ 280.00
IMPORTE TOTAL DEL ADEUDO	\$ 3,906,472.69

Importe Total Vencido: **\$ 188,427.60**
 Número de Pagos Vencidos: **5**
 Período Vencido Desde: **Julio - 2019 al 17 de noviembre del 2019**

Con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en mi calidad de Contador Facultado de SCOTIABANK INVERLAT Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero SCOTIABANK INVERLAT antes denominado Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, CERTIFICO el Estado de Cuenta que consta de 2 fojas útiles y con números al día 17 de noviembre del 2019, esta se encuentra contabilizada en los registros contables, de esta Institución la cantidad de \$ **3,906,472.69** SON: (TRES MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 69/100 M.N.) como saldo total del adeudo a favor de SCOTIABANK INVERLAT, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero SCOTIABANK INVERLAT, nombrado al inicio, derivado del contrato relacionado por los conceptos que se han dejado debidamente precisados.

En virtud del incumplimiento de los Acreditados de conformidad con lo establecido en el contrato mencionado, es exigible el pago total establecido en el presente documento y sus accesorios, y se seguirán causando intereses de acuerdo a lo convenido en el multicitado contrato hasta su total liquidación.

Se extiende el presente Estado de Cuenta en la Ciudad (o el Municipio) de: Monterrey, del Estado de Nuevo León, a los 17 días del mes de noviembre del año 2019.


C.P. MARIA TERESA RAMIREZ MARTINEZ
 CONTADOR FACULTADO
 SCOTIABANK INVERLAT S. A.
 CEDULA PROFESIONAL No. 2343089

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

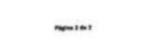
Garante(s) Hipotecario(s):	ROEL ANGEL GAONA ROJAS
Número de Crédito:	2763087
Tipo de Crédito:	IPOTECARIO
Saldo Original:	\$3,718,045.09
Fecha de Cobranza:	28/12/17
Tipo de Tasa:	FLAJ
Tasa:	12.00%
Plazo:	24 Años - 360 Meses
Moneda:	NACIONAL

Fecha	Importe	Saldo	Interés	Gastos	Primas	Seguros	Saldo
2017-12-29		3,718,045.09					3,718,045.09
2018-01-01	8,256.88	3,726,301.97					3,726,301.97
2018-01-01		3,726,301.97	182,174.52	1,750.00	15,966.20	280.00	3,906,472.69

Conceptos	Importe Moneda Nacional
Saldo de Capital Vigente:	\$ 3,718,045.09
Más Amortizaciones de Capital Vencidas:	\$ 8,256.88
Saldo de Capital Insoluto	\$ 3,726,301.97
Más Intereses Ordinarios Vencidos:	\$ 182,174.52
Más Gastos de Cobranza:	\$ 1,750.00
Más I.V.A. sobre Gastos de Cobranza / Otros:	\$ 280.00
Total Capital al Corriente + Pagos Vencidos	\$ 3,906,472.69

La que suscribe C.P. MARIA TERESA RAMIREZ MARTINEZ en mi carácter de Contador Facultado de SCOTIABANK INVERLAT SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Antes Denominado BANCO INVERLAT S. A., en los términos y para los efectos establecidos por la Ley de Instituciones de Crédito y con fundamento en lo registrado y contabilizado al día 17 de noviembre del 2019, expide el presente Estado de Cuenta Certificado que fija el saldo que con la misma Institución tiene el (los) cliente(s): **ROEL ÁNGEL GAONA ROJAS**, en su carácter de Acreditado(s) y Garante(s) Hipotecario(s), proveniente del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, Número de Crédito **2763087** registrado en la Escritura Pública número 4,030 celebrado con fecha 29 de diciembre del 2017, ante la Fe del Notario público número 67, Lic. ANGELICA GUADALUPE GARZA VALDES, de la Ciudad (o el Municipio) de Monterrey, del Estado de Nuevo León.

Aquí mismo CERTIFICO con fundamento en el Artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en mi carácter de Contador Facultado de SCOTIABANK INVERLAT S. A., el Estado de Cuenta que consta de 2 fojas útiles y que se encuentra contabilizada en los registros contables en esta empresa la cantidad de \$ **3,906,472.69** SON: (TRES MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 69/100 M.N.) como Saldo Total del Adeudo.


C.P. MARIA TERESA RAMIREZ MARTINEZ
 CONTADOR FACULTADO
 SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
 CEDULA PROFESIONAL No. 2343089

Estado de cuenta de adeudo Ejemplo 2



Constancia de emplazamiento

El emplazamiento a juicio es el acto mediante el cual **se notifica oficialmente** a una persona o entidad sobre el inicio de un proceso judicial en su contra. Consiste en la entrega de una citación o requerimiento legal que **informa al demandado sobre la demanda presentada en su contra** y lo convoca a comparecer ante el tribunal para responder a las acusaciones en su contra. El emplazamiento a juicio es un paso crucial en el proceso legal, ya que **garantiza el derecho del demandado** a ser informado sobre el litigio en su contra y a tener la oportunidad de defenderse adecuadamente ante el tribunal.

Juzgado 32º. De la Civil.
Exp. Núm. 118/2019

doce horas con treinta y cinco minutos del día tres de mayo del año dos mil diecinueve, me constituí legalmente en el departamento PH 301, del Condominio Denominado "Félix Parra Cien", ubicado en la calle y número antes mencionados, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de esta ciudad, en busca de Erik Iván Galicia Villanueva, y no estando presente, pero cerciorado de ser su domicilio, y no estando coincidir la nomenclatura y el número exterior e interior del inmueble en que se actúa, con los proporcionados en autos, y por el dicho de quien dijo llamarse Valeria Romero García y ser su empleada, quien previa identificación del suscrito actuario, quien previa Villanueva Aguilar, con credencial Miguel Ángel expedida a su favor por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la requiero para que se identifique y al respecto manifiesta: que no tiene identificación por el momento sin embargo su media filiación aproximada es la siguiente: Edad veintiséis años, tez morena, pelo negro, frente amplia, nariz regular, estatura un metro cincuenta y cinco centímetros y complexión delgada. Acto continuo le requiero la presencia del C. Erik Iván Galicia Villanueva, a lo que dicha persona dijo, que no se encuentra en este momento, pero que allí tiene su domicilio, que ella es su empleada, trabaja allí y le puede entregar la cedula y las copias de traslado. En seguida por su conducto y por medio de cédula procedo a notificarlo y emplazarlo de la demanda interpuesta en su contra, corriéndole traslado con las copias simples exhibidas debidamente cotejadas y selladas, certificando el suscrito actuario que las mismas se encuentran debidamente cotejadas y selladas, con su original que obra en autos, en ciento veintiocho hojas, informándole que deberá de contestarla en el término de QUINCE DÍAS, apercibido de no hacerlo se

42 5

tendrán por presuntivamente confesados los hechos propios que se dejen de contestar. Asimismo le notifico autos de fechas ocho de febrero, doce de marzo y once de abril, todos del año en curso. Haciendo de su conocimiento que el presente expediente está sujeto a destrucción, por lo que se le previene para que en el término de SEIS MESES, contados a partir de la notificación que se haga por Boletín Judicial, acuda al Juzgado del conocimiento a recoger el material probatorio que haya aportado, así como muestras o documentos de cualquier otra índole que legalmente le corresponda. La puerta del departamento en que se actúa es de madera de color café y se encuentra en un edificio de cinco niveles, con fachada de color perla, con balcones y con ventanas de aluminio de color plata, con puerta principal de vidrio transparente y puerta de cochera metálica de color café; firmando de recibido en la copia del instructivo.- Doy fe.

Lic. Miguel Ángel Villanueva Aguilar.

Constancia de emplazamiento

Ejemplo 1



14. Abril 2017
20

EN LA CIUDAD DE MEXICO. SIENDO LAS DIECISEIS HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DIA VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. EL SUSCRITO LICENCIADO NEFTALI SEGOVIA ZARATE SECRETARIO ACTUARIO DEL JUZGADO TRIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE ESTA CIUDAD. Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE LA LEY AL RESPECTO. Y ACTUANDO EN EL EXPEDIENTE 218/17 ME CONSTITUI LEGALMENTE EN CALLE JACOBO DALEVUELTA NUMERO 7, LOTE 5, MANZANA VI, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL URBANO "SEGUNDA COLONIA DEL PERIODISTA" DELEGACION BENITO JUAREZ DE ESTA CIUDAD. C.P. 03620. DE ESTA CIUDAD. A efecto de llevar a cabo el emplazamiento y diligencia ordenada en autos, SIENDO UNA CASA DE UN PISO MÁS PLANTA BAJA, COLOR BLANCO, PUERTA DE HERRERIA, UBICADO A UNOS PASOS DE CALLE DE CUMBRES DE MALTRATA. PROCEDIENDO A TOCAR LA PUERTA DE ENTRADA DE DICHO INMUEBLE ATENDIENDOME UNA PERSONA SEXO FEMENINO, TEZ BLANCA, ESTATURA MEDIA, COMPLEXION DELGADA, DE 55 A 60 AÑOS DE EDAD APROXIMADAMENTE, USABA ANTEOJOS, SIN NINGUNA OTRA SEÑA PARTICULAR A LA VISTA, LA CUAL DIJO LLAMARSE MARIA MAGDALENA ALARCÓN YEE BEN. NO IDENTIFICÁNDOSE POR NO DESEARLO. PERSONA CON LA QUE ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE COMO SERVIDOR PÚBLICO CON CREDENCIAL 1971 EXPEDIDA A MI FAVOR POR EL Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal DEBIDAMENTE ACTUALIZADA, LA CUAL PORTO COLGADA A MI CUELLO EN FORMA VISIBLE. PERSONA A QUIEN HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA SOLICITÁNDOLE LA DE MARIA MAGDALENA ALARCÓN YEE BEN. CONTESTÁNDOME DE VIVA VOZ: "QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO, QUE LA PERSONA BUSCADA ES ELLA MISMA Y QUE AHÍ VIVE CON SU FAMILIA" En razón de lo anterior, tomando en consideración lo anterior, Y TODA VEZ QUE SE HA DADO EL CERCORAMIENTO QUE INDICA LA LEY: POR CORRESPONDER CON LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y NÚMERO; QUE LA PERSONA QUE ME

ATENDIÓ DIJO SER PERSONALMENTE LA DEMANDADA. EN TALES CIRCUNSTANCIAS PROCEDÍ A EMPLAZARLA FORMALMENTE, NOTIFICÁNDOLE EL PROVEÍDO DE FECHA DIEZ DE MARZO DEL AÑO EN CURSO HACIÉNDOLE DEL CONOCIMIENTO QUE SE PROMOVIÓ UNA DEMANDA EN CONTRA DE MARIA MAGDALENA ALARCÓN YEE BEN RADICADA EN EL JUZGADO 35 CIVIL DE ESTA CIUDAD, BAJO EL NÚMERO DE EXPEDIENTE 218/2017 EN LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA POR LO QUE CUENTA CON EL TÉRMINO DE QUINCE DÍAS (15) DÍAS PARA DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA EN LOS TÉRMINOS DICTADOS POR EL JUEZ Y LA LEY AL RESPECTO. ENTREGÁNDOLE CÉDULA DE NOTIFICACIÓN EN UNA FOJA CON LOS AUTOS CITADOS CON ANTELACIÓN TRANSCRITOS EN FORMA COMPLETA INCLUYENDO LA SECCIÓN DE AVISOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE MANIFIESTE LO QUE A SU DERECHO CONVENGA Y TENGA ELEMENTOS PARA CONTESTAR LA DEMANDA; DE IGUAL FORMA SE LE ENTREGARON UN JUEGO CON VEINTIOCHO FOJAS (28) FOJAS DE TRASLADO CON LOS REQUISITOS QUE IMPONE LA LEY, CONSISTENTES EN COPIA SIMPLE DE LA DEMANDA RESPECTIVA Y COPIA DE LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN EXHIBIDOS POR EL ACTOR CON SU DEMANDA. NO FIRMANDO DE RECIBIDO LA PERSONA CON LA QUE SE REALIZÓ EL EMPLAZAMIENTO POR NO DESEARLO. CON LO QUE DOY CUENTA AL C. JUEZ PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. DONDE.

LIC. NEFTALI SEGOVIA ZARATE.

Constancia de emplazamiento Ejemplo 2



RAZÓN DE EMPLAZAMIENTO

Huixquilucan, Estado de México, siendo las doce horas con treinta minutos del día veinte de noviembre del dos mil veinte, el suscrito Notificador adscrito al Juzgado Noveno Civil del Distrito Judicial de Tlalnepantla con residencia en Huixquilucan, Estado de México, me constituí en el domicilio señalado en autos como el de la persona demandada RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ, sito en: CALLE BOSQUE DEL CASTILLO NUMERO SETENTA Y SEIS (76), FRACCIONAMIENTO LA HERRADURA TERCERA SECCION, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, y bien cerciorado de que efectivamente es el domicilio señalado por la convergencia de las calles, la colonia y el municipio, así como por informes del vecino de la casa numero setenta (70) de nombre ROLANDO ALOCCER TRUJILLO, persona a la cual le solicito que se identifique, refiriéndome que no se puede identificar para no tener problemas, persona a la cual le cuestiono por el domicilio y la persona buscada, el cual me refiere que efectivamente se trata del domicilio buscado, y la persona demandada se trata de su vecino de la casa setenta y seis (76), por lo que procedo a describir su media filiación, persona del sexo masculino de aproximadamente cuarenta (40) años de edad, tez blanca, complexión delgada, cabello castaño oscuro, nariz recta, boca mediana, ojos café oscuro, de un metro con sesenta y cinco centímetros de altura aproximadamente, por lo que procedo a tocar el timbre de la casa setenta y seis (76), atendiéndome una persona del sexo femenino quien refiere llamarse CARMEN URQUIDI IBARRA, persona a la cual le cuestiono sobre el domicilio y la persona buscada RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ manifestando que efectivamente es el domicilio señalado y ser cuñada de la persona demandada, persona con quien el suscrito me identifique con el gafete que porto y le solicito que de igual forma lo haga, quien refiere que por el momento no cuenta con credencial a la mano por lo que procedo a describir su media filiación, persona del sexo femenino de aproximadamente setenta años de edad, complexión delgada, tez blanca, cabello teñido a rojo, nariz recta, boca grande, labios delgados, ojos café oscuro de un metro con sesenta centímetros de altura aproximadamente, solicitándole la presencia del demandado RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ el cual refiere que no se encuentra pese al citatorio que fue entregado con anterioridad, por lo que procedo a hacer efectivo el apercibimiento decretado llevando la diligencia con la persona que se encuentre en el domicilio y toda vez de que se trata de la cuñada de la persona demandada; en este acto procedí a hacerle saber el motivo de la presente diligencia notificándole a RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ por medio de instructivo el cual contiene íntegramente transcrito en los autos de fechas SEIS DE OCTUBRE Y VEINTIOCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE, DICTADO POR EL JUEZ NOVENO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE TLANEPANTLA CON RESIDENCIA EN HUIXQUILUCAN, MÉXICO Y JUEZ EXHORTANTE JUEZ SEPTIMO CIVIL DE LA CIUDAD DE MEXICO, y con las copias simples exhibidas, debidamente selladas y cotejadas de la demanda y documentos que se

acompañan, emplazando a RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ, para que dentro del término de QUINCE DÍAS, produzca su contestación a la demanda formulada en su contra; en el expediente 469/2020, promovido por SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT; apercibido que de no hacerlo se le tendrá por confeso de los hechos básicos de la demanda o por contestada en sentido afirmativo ó negativo según sea el caso; así mismo se le previene para que señale domicilio dentro de los Juzgados de LA CIUDAD DE MEXICO, que se le hará por medio de lista y boletín judicial, se le previene para que dentro del término de TRES DÍAS a que le sea notificado el presente proveído manifiesten su consentimiento expreso y por escrito, a efecto de permitir el acceso a la información confidencial, que por virtud de la intervención que tienen en este procedimiento judicial les incumbe y con ello garantizar la protección y seguridad de dicha información, apercibidos que de no hacer manifestación expresa al Respecto, se entenderá como no otorgada la autorización de merito, Estado de México, enterada de lo anterior CARMEN URQUIDI IBARRA, recibe el instructivo así como las copias de traslado la cual refiere que se los entregara a la brevedad al demandado RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ; con lo que se da por terminada la presente diligencia la cual se anexa al exhorto 760/2020; lo que se asienta para los efectos legales a que haya lugar.

-----Doy Fe-----

NOTIFICADOR

LIC. JOSÉ DE JESÚS VIEYRA BALCÁZAR



JUZGADO NOVENO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE TLANEPANTLA CON RESIDENCIA EN HUIXQUILUCAN

Constancia de emplazamiento Ejemplo 3



Contestación de demanda

La contestación de demanda es la **respuesta del deudor** a la demanda presentada por el banco/prestamista. En este documento, el deudor presenta sus **argumentos y defensas legales** contra los reclamos del acreedor.

ORIGINAL

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DISTRITO FEDERAL

000128

2010 FEB 27 PM 6:35

9360

PUE01AJ

ASESORÍA JURÍDICA
PUE01AJ / 017 y 018 / 2018.

JUICIO ORAL MERCANTIL No. 108/208-III

25 FEB. 2018
2322 9:00h

San Andrés Cholula

C. JUEZ PRIMERO DE DISTRITO EN MATERIA MERCANTIL ESPECIALIZADO EN JUICIOS DE CUANTÍA MENOR EN SAN ANDRES CHOLULA PUEBLA.

RAUL GALLEGOS JIMENEZ y EVELIA MORALES ZAGAL, promoviendo en nuestro carácter de demandados, señalando como representante común al C. RAUL GALLEGOS JIMENEZ, este con RFC. GAJR661011DD1, con Clave CURP GAJR661011HDFLML02 y con Credencial IFE. IDMEX1682149502 y aquella BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFESTO NO CONTAR con RFC, por no realizar actividad por la cual deba estar inscrita, con Clave CURP MOZE670710MMSRGV07 y con Credencial IFE IDMEX1666631333, documentos de los cuales adjuntamos fotocopia simple, con domicilio para recibir toda clase de notificaciones LAS OFICINAS DEL INSTITUTO FEDERAL DE DEFENSORÍA PÚBLICA, ubicadas en el edificio marcado con el número 2509 de la calle 23 Poniente, Colonia Volcanes de esta ciudad, AUTORIZANDO EN TÉRMINOS AMPLIOS DEL ARTÍCULO 1069 DEL CÓDIGO DE COMERCIO AL Mtro JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ ROSETE, quien tiene registrada su cédula profesional en todos y cada uno de estos juzgados, y cuenta con Registro Único de Profesionales del Derecho ante los Tribunales de Circuito y Juzgados de Distrito, No. 33118, al LIC. MAURICIO PÉREZ HERNÁNDEZ, Registro Único No 32770, LIC. MARTHA BUTRÓN JIMÉNEZ, Registro Único No. 2215, LIC. FRANCISCO CUEVAS POZOS, Registro Único No. 79830 y VÍCTOR MANUEL GUTIERREZ MORALES, quien también tiene registrada su Cédula Profesional autorizándolos en términos amplios del artículo 1069 del Código de Comercio, para conciliar y transigir, celebrar convenios y dar por concluido el presente juicio, autorizando a los oficiales administrativos, MARTIN CONTRERAS MARTINEZ, LIZZET SANCHEZ ABURTO, MÓNICA VÁZQUEZ HERNÁNDEZ, JANETT NAYELLI VILLANUEVA MUÑOZ y FERNANDO GONZALEZ CASTILLO, solo para recibir notificaciones, ante usted comparecemos para exponer:

Con fundamento en los artículos 1, 8 y 17 de la Constitución General de la Republica, en la circular No.12/2009, del Secretario Ejecutivo del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, SE AUTORIZA A LOS OFICIALES ADMINISTRATIVOS ANTES SEÑALADOS IMPONERSE DE LOS AUTOS Y EL USO DE APARATOS ELECTRÓNICOS PARA LA REPRODUCCIÓN DE LAS CONSTANCIAS QUE OBRAN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE, sin que se requiera decreto judicial que así lo autorice siempre que se deje constancia de su recepción en los autos, sin precisar el medio tecnológico permitido para su obtención.

Esta petición encuentra su sustento además en la tesis aislada siguiente:

Tesis: I.3o.C.725 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Tomo XXIX, Marzo de 2009 Pág. 2847 Tesis Aislada(Civil) [TA]; 9a. Época, T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIX, Marzo de 2009, Pág. 2847.

2

REPRODUCCIÓN ELECTRÓNICA DE ACTUACIONES JUDICIALES
LAS PARTES PUEDE RECIBIR AUTORIZACIÓN AUNQUE NO EXISTA
REGULACIÓN EXPRESA EN LA LEY DE AMPARO NI EN SU LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 358/2008. Riober, S.A. de C.V. y otros. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.

Con fundamento en los artículos 1390 Bis-11, 1390 Bis 13, 1390 Bis 18, 1390 Bis- 20 y demás relativos del Código de Comercio, al encontrarnos dentro del término de ley, COMPARECEMOS A DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA en los términos siguientes:

CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE PRESTACIONES.

A) - El actor no tiene derecho a la prestación que nos reclama en el inciso a) del capítulo correlativo que contestamos.

B) El actor no tiene derecho a la prestación que nos reclama en el inciso b) del capítulo correlativo que contestamos.

C).- El actor no tiene derecho a la prestación que me reclama en el inciso c) del capítulo correlativo que contesto.

D) El actor no tiene derecho a la prestación que nos reclama en el inciso d) del capítulo correlativo que contestamos.

E).- El actor no tiene derecho a la prestación que nos reclama en el inciso e) del capítulo correlativo que contestamos.

CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE HECHOS

1.- Con relación al punto número uno del capítulo de hechos expresamos: Ni se afirma, ni se niega por no ser hecho propio.

2.- Con relación al punto número dos del capítulo de hechos expresamos: Ni se afirma, ni se niega por no ser hecho propio.

3.- Con relación al punto número tres del capítulo de hechos expresamos: es cierto.

4 - Con relación al punto número cuatro del capítulo de hechos expresamos: es cierto.

5.- Con relación al punto número cinco del capítulo de hechos expresamos:

Es oscuro este hecho puesto que al actora por una parte no señala que los ahora demandados hayan ejercido el crédito e incumple la fracción I del artículo 1390 Bis 11 Fracción V, del Código de Comercio, pues omite expresar de manera clara y precisa, las características del inmueble materia del contrato de compraventa respecto del cual se generó el Contrato de Apertura de Crédito por el cual pretende su vencimiento anticipado, por lo que omite precisar que el inmueble objeto de la compraventa es una vivienda

Contestación de demanda



3 00129

prototipo CX-18.00 x 15.00-3R-2n 65.600 M2 "sauces", y sus medidas y colindancias, según se advierte de la lectura del Instrumento Notarial de fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, otorgado ante la Fe del Notario Público No. 18 de los de esta ciudad de Puebla en que se hizo constar la escritura del contrato de compraventa respecto del inmueble anticipado y el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por Hipotecaria nacional S.A de C. V. Bancomer "acreditante" y los ahora demandados, que la actora adjunta a su demanda, específicamente en la parte de "Antecedentes" II y Capítulo Primero "CONTRATO DE COMPRAVENTA", Clausula Primera.

Lo anterior en razón de lo siguiente:

El artículo 1390 Bis 11 Fracción V del actual Código de Comercio, exige, en la parte que interesa. La demanda... reunirá los requisitos siguientes:

Fracción V

* Asimismo, debe numerar y narrar los hechos exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.

6.-Con relación al punto número seis del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

7.- Con relación al punto número siete del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

8.-Con relación al punto número ocho del capítulo de hechos que contestamos.- Es cierto el hecho.

9.- Con relación al punto número nueve del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

10.-Con relación al punto número diez del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

11.-Con relación al punto número once del capítulo de hechos que contestamos, expresamos: Es obscuro este hecho puesto que al actora incumple la fracción V del artículo 1390 Bis 11 Fracción V, del Código de Comercio, pues omite expresar de manera clara y precisa, las características del inmueble materia del contrato de compraventa respecto del cual se generó el Contrato de Apertura de Crédito por el cual pretende su vencimiento anticipado, pues omite precisar que el inmueble objeto de la compraventa es una vivienda " prototipo CX-18.00 x 15.00-3R-2n 65.600 M2 "sauces", y sus medidas y colindancias, según se advierte de la lectura del Instrumento Notarial de fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, otorgado ante la Fe del Notario Público No. 18 de los de esta ciudad de Puebla en que se hizo constar la escritura del contrato de compraventa respecto del inmueble relacionado con el crédito del cual la actora pretende su vencimiento anticipado y el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por Hipotecaria nacional S.A de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer "acreditante" y los ahora demandados, que la actora adjunta a su demanda, específicamente en la

4

parte de "Antecedentes" II y Capítulo Primero "CONTRATO DE COMPRAVENTA", Clausula Primera.

Lo anterior en razón de lo siguiente:

El artículo 1390 Bis 11 Fracción V del actual Código de Comercio, exige, en la parte que interesa. La demanda... reunirá los requisitos siguientes:

Fracción V

* Asimismo, debe numerar y narrar los hechos exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.

No basta que la actora se remita a los datos que se señalan en el documento fundatorio de la acción y solicite se tengan por reproducidas en este punto que contestamos, pues tal posibilidad no la admite el legislador en el artículo en comento.

12.-Con relación al punto número doce del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

13.-Con relación al punto número trece del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

14.-Con relación al punto número catorce del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

15.-Con relación al punto número quince del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es cierto el hecho.

16.-Con relación al punto número dieciséis del capítulo de hechos que contestamos, expresamos. Es parcialmente cierto, pues si nos obligamos a efectuar los pagos, pero el actor no especifica que hayamos ejercido el crédito y la manera como se ejerció.

Por cuanto hace a la certificación contable, la objetamos con fundamento en el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, puesto que dicho documento no satisface los requisitos del numeral en cita, en virtud de que en la misma no se señalan las tasas aplicadas a cada uno de los pagos y no contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagos del contrato de crédito y no señala la tasa aplicada por ese concepto, lo que se advierte del examen que se haga a la certificación contable ya que solo aparece la tasa de interés ordinario.

De igual manera objetamos dicha certificación contable en virtud de que NO REUNE LAS EXIGENCIAS DEL ARTICULO 90 DE LA LEY de Instituciones de Crédito, el cual dispone que el nombramiento otorgado a los funcionarios autorizados debe ser inscrito en el Registro Público del Comercio previa ratificación de firmas ante fedatario público del documento auténtico en el que conste el nombramiento respectivo.

Es aplicable al caso la tesis siguiente:

Tesis VI 2o.C. J/186 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 191609 9 de 9 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo VII, Julio de 2000 Pag. 679 Jurisprudencia(Civil)

Contestación de demanda



5

000130

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CRÉDITO El estado de cuenta certificado por el contador de una organización auxiliar de crédito es título ejecutivo junto con el contrato respectivo o póliza en que conste el crédito otorgado. **SI EN EL SE PRECISA CLARAMENTE LA IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES**, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó el adeudo, capital vencido a la fecha del corte, los pagarés mediante los que se hicieron las disposiciones del crédito por parte de los acreditados, monto de las mismas, fechas de vencimiento, tasas de interés normales, pagos no efectuados al capital y pagos hechos sobre los intereses, especificándose las tasas aplicadas a cada uno de ellos, y si además contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagarés derivados del contrato de crédito y la tasa aplicada por ese concepto, de tal suerte que el estado de cuenta así elaborado satisface los requisitos formales que para el efecto exige el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, puesto que dicho documento, conjuntamente con el contrato o la póliza en que conste el crédito, trae aparejada ejecución y hace procedente la vía ejecutiva mercantil que se ejercite para obtener el pago correspondiente, sin que sea obstáculo para así estimarlo que en dicho estado de cuenta no se haya especificado el método para calcular la tasa de interés aplicada, pues a fin de desvirtuar la fe de dicho documento y destruir la presunción legal de los datos y saldos anotados en el mismo, es necesario que los demandados demuestren, a través de la prueba pericial contable, la inexactitud de los saldos a su cargo, ya sea por errores matemáticos o por alguna otra circunstancia que evidencie lo inverosímil del estado de cuenta.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 93/98. Unión de Crédito del Estado de Puebla, S.A. de C.V. 26 de marzo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretario: Alfonso Gazca Cossío.

Amparo directo 757/98. Arrendadora Financiera Margen, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangiel. Secretario: José Zapata Huesca.

Amparo directo 420/99. Banco Internacional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bitel 19 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: José Mario Machorro Castillo, secretario de tribunal en funciones de Magistrado por ministerio de ley, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo directo 211/2000. Banco Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat 25 de mayo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangiel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 122/2000. Banco del Atlántico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero GBM-Atlántico, S.A. de C.V. 1o de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, Tomo III, mayo de 1996, página 627, tesis XV.1o 11 C, de rubro: "ESTADO DE

6

CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE INSTITUCIÓN BANCARIA, ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

De igual manera es aplicable al caso la tesis siguiente:

Tesis: PC.I.C. J63 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación. Décima Época 2016135 1 de 12 Plenos de Circuito. Publicación: viernes 10 de febrero de 2016 10:04 h. Ubicada en publicación semanal.

CONTRADICCIÓN DE TESIS (Jurisprudencia (Civil))

DOCUMENTOS CERTIFICADOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 90 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO DEBEN SER EXPEDIDOS POR FUNCIONARIO AUTORIZADO POR LA INSTITUCIÓN BANCARIA CON NOMBRAMIENTO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO Y NO POR APODERADO LEGAL EN VIRTUD DE QUE NO REÚNE LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 90 DE LA LEY CITADA. El artículo 100 de la Ley de Instituciones de Crédito es taxativo al señalar que las certificaciones a que se refiere únicamente pueden realizarlas los funcionarios autorizados por la entidad financiera para tal efecto, es decir, no cabe a interpretación acerca de la persona que debe elaborar la certificación referida, lo que se justifica interpretando el artículo 90 de la misma ley, el cual dispone que el nombramiento otorgado a los funcionarios autorizados debe ser inscrito en el Registro Público del Comercio previa ratificación de firmas ante fedatario público del documento auténtico en el que conste el nombramiento respectivo. En ese sentido, de la interpretación armónica de ambos preceptos, se advierte que el legislador federal previó que el nombramiento del funcionario bancario facultado por dicha institución para cumplir determinadas obligaciones, debía estar inscrito ante el Registro Público de Comercio, porque de esta manera se evita que las entidades bancarias deliberadamente otorguen nombramientos y facultades a cualquier empleado, dependiente o incluso a un tercero ajeno a la organización de la entidad crediticia, según sus intereses; protegiendo a su vez, la certeza de las certificaciones llevadas ante las autoridades, pues con dicha disposición se tiene mayor certidumbre sobre las certificaciones realizadas por los funcionarios bancarios facultados para ello. Por tanto, la certificación realizada al amparo del artículo 100 de la Ley de Instituciones de Crédito sólo puede llevarla a cabo un funcionario de la institución bancaria previamente autorizado para tal efecto y cuyo nombramiento esté inscrito en el Registro Público del Comercio, no así el apoderado legal del banco, que en la mayoría de las ocasiones no es funcionario de éste, por lo que carece de facultades para ello, pues de hacerlo, podría violentarse el secreto bancario contemplado en el artículo 142 de la ley mencionada, toda vez que tendría acceso a la información que se encuentra bajo resguardo y sigilo de la institución de crédito.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Contradicción de tesis 17/2017. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito, 12 de diciembre de 2017. Mayoría de trece votos de los Magistrados Marco Antonio Rodríguez Barajas, Alejandro Villagómez Gordillo, Paula María García Villegas Sánchez Cordero, Leonel Castillo González, Walter Arellano Hobelsberger, Ismael Hernández Flores, Fernando Alberto Casasola Méndez, Abraham Sergio Marcos Valdés, Víctor Hugo Díaz Arellano, Irma Rodríguez Franco, Gonzalo Arredondo Jiménez, Benito Alva Zenteno y Gonzalo

Contestación de demanda



7

000131

Hernández Cervantes. Disidente: Daniel Horacio Escudero Contreras, quien formuló voto particular. Ponente: Paula María García Villegas. Sánchez Cordero. Secretaria: Cinthia Monserrat Ortega Mondragón.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 824/2016 y el diverso sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 122/2017.

Esta tesis se publicó el viernes 02 de febrero de 2018 a las 10:04 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 06 de febrero de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE DERECHO.

En cuanto a la competencia para conocer del juicio, ésta es correcta. En cuanto a la personalidad del actor, la acepto. Por cuanto hace al procedimiento para resolver la controversia, este es correcto. En cuanto al fondo del asunto son inaplicables las disposiciones legales invocadas por la actora.

CAPITULO DE OBJECCIÓN DE LAS PRUEBAS OFRECIDAS POR LA ACTORA.

Objetamos las tres pruebas ofrecidas por la actora en cuanto al valor y alcance probatorio que pretende darle la demandada.

Lo anterior en términos de la tesis de jurisprudencia que invocamos en seguida.

Tesis: 1a/J. 65/2016 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2013280 1 de 21 Primera Sala Libro 37, Diciembre de 2016, Tomo I, Pag. 331 Jurisprudencia (Civil)

JUICIO ORAL MERCANTIL. LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1390 BIS 45, DEL CÓDIGO DE COMERCIO, PUEDE PLANTEARSE COMO UN ACTO PROCESALMENTE VÁLIDO AL MOMENTO DE CONTESTAR LA DEMANDA (LEGISLACIÓN REFORMADA MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 9 DE ENERO DE 2012). De la interpretación del citado precepto legal, se advierte que en los juicios orales mercantiles la objeción de documentos puede plantearse como un acto procesalmente válido al momento de contestar la demanda, ya que si bien es cierto que dicho numeral alude a que únicamente podrán ser objetados en cuanto a su alcance y valor probatorio en la audiencia preliminar, lo cierto es que esa precisión del legislador tiene el propósito de fijar la preclusión del derecho de las partes a objetar los documentos presentados en juicio, es decir, precisar el límite máximo en que se puede ejercer tal prerrogativa, y después del cual queda extinguida, mas no el de impedir que tal derecho se ejerza con antelación respecto de los documentos presentados antes de la celebración de la audiencia preliminar en donde se determinará lo relativo a las pruebas, como es el caso de las exhibidas con la demanda y la contestación, así como la correspondiente fijación de acuerdos probatorios. Por tanto, si la objeción de los mencionados documentos se formuló en la contestación, ésta debe considerarse hecha oportunamente, sin que haya necesidad de su reiteración o ratificación en el periodo de pruebas pues, de lo contrario, es decir, limitar la objeción a la audiencia preliminar, atentaría contra el debido proceso, restringiéndose la defensa adecuada y el acceso efectivo a la jurisdicción. De ahí que, en aras de que exista equilibrio procesal entre los contendientes, el

8

demandado puede válidamente objetar las pruebas que estime pertinentes al momento de contestar la demanda.

Contradicción de tesis 360/2015. Suscitada entre el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, 7 de septiembre de 2016. La votación se dio en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de tres votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Ramón Cossío Díaz y Jorge Mario Pardo Rebolledo, en cuanto al fondo. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Jorge Arriaga Chan Temblador.

Tesis y/o criterios contendientes.

El Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 259/2014, sostuvo la tesis aislada I.11o.C.T.14 (10a.), de título y subtítulo: "JUICIO ORAL MERCANTIL. LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL NO PUEDE PLANTEARSE AL MOMENTO DE CONTESTAR LA DEMANDA, ACORDE CON EL ARTÍCULO 1390 BIS 45 DEL CÓDIGO DE COMERCIO (INAPLICABILIDAD ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA 14/2013 (10a.))", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 14 de marzo de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 16, Tomo III, marzo de 2015, página 2402, con número de registro digital: 2008772.

El sostenido por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 708/2015, en el que determinó que en la interpretación del artículo 1390 Bis del Código de Comercio se advierte que en los juicios mercantiles la objeción de documentos puede plantearse como un acto procesalmente válido al momento de contestar la demanda, ello en aras de brindar una mayor amplitud de derecho de acceso a la justicia a las partes contendientes.

Tesis de jurisprudencia 65/2016 (10a.) Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis.

Esta tesis se publicó el viernes 9 de diciembre de 2016 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 12 de diciembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

CAPITULO DE EXCEPCIONES

Oponemos la excepción de obscuridad en la demanda en los términos de la contestación de demanda.

ARGUMENTOS RELATIVOS A LA LITIS.

Es de explorado derecho que en la materia mercantil como en la especie, la litis se conforma con la demanda y contestación de demanda, de tal suerte que el actor ya no puede variar los hechos, NI PUEDE OFRECER NUEVAS PRUEBAS, ni aun al contestar la vista que se le de con esta contestación, so pena de variar la litis y de aceptar el juzgador ello, violando en nuestro perjuicio las formalidades esenciales del procedimiento.

CAPITULO DE PRUEBAS

Con la finalidad de acreditar los hechos constitutivos de nuestra excepción y objeción de documentos con fundamento en los artículos 1194, 1195, 1198, 1205, 1211, 1214, 1217, 1237, 1238, 1390, bis-41 a 1390 Bis 48 y demás relativos del Código de Comercio ofrecemos como pruebas de nuestra parte las siguientes.

Contestación de demanda



9

132

1.- LAS INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES CONSISTENTE EN TODO LO QUE SE LLEGUE A ACTUAR EN EL JUICIO.

Esta prueba la relacionamos con los hechos números 1 y 16 de esta contestación de demanda

Con este medio de prueba demostramos.

La excepción de obscuridad en la demanda y la objeción efectuada a la certificación contable.

RAZONES QUE CONSIDERAMOS PARA DEMOSTRAR NUESTRAS AFIRMACIONES SON: Este medio probatorio está legalmente reconocido por la ley de la materia y al ser una actuación en presencia el juez y la fe pública del secretario de juzgado produce plena convicción y es la idónea para acreditar nuestras excepciones y está relacionada con los hechos controvertidos.

2.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA CONSISTENTE EN LAS DEDUCCIONES LÓGICA Y HUMANAS a que se llegue partiendo de los hechos conocidos para llegar a otros que se desconocen.

Esta prueba la relacionamos con los hechos números 1 y 16 de esta contestación de demanda

Con este medio de prueba demostramos.

La excepción de obscuridad en la demanda y la objeción efectuada a la certificación contable.

RAZONES QUE CONSIDERAMOS PARA DEMOSTRAR NUESTRAS AFIRMACIONES SON: Este medio probatorio está legalmente reconocido por la ley de la materia y al debe ser apreciada por el juez, produce plena convicción y es la idónea para acreditar los hechos constitutivos de nuestra excepción y está relacionada con los hechos controvertidos.

3.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la certificación contable exhibida por la actora

Esta prueba la relacionamos con los hechos números 1 y 16 de esta contestación de demanda

Con este medio de prueba demostramos.

La objeción efectuada a la certificación contable.

RAZONES QUE CONSIDERAMOS PARA DEMOSTRAR NUESTRAS AFIRMACIONES SON: Este medio probatorio está legalmente reconocido por la ley de la materia y debe ser apreciada por el juez pues produce plena convicción y es la idónea para acreditar los hechos constitutivos de nuestra excepción y objeción de marras y está relacionada con los hechos controvertidos

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a Usted C. Juez atentamente le solicitamos se sirva

10

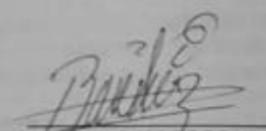
PRIMERO.- Tenemos por presentes dando contestación a la demanda oportunamente, por opuestas las excepciones que de la misma se desprenden por autorizados en términos amplios del artículo 1069 del Código de Comercio a los profesionistas que dejamos señalados, por señalar nuestro domicilio para notificaciones y por designado al representante común.

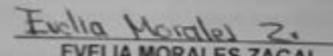
SEGUNDO.- Admitir como pruebas de nuestra parte las descritas, por encontrarse ofrecidas conforme a derecho.

TERCERO.- En su oportunidad, declarar probadas nuestra excepción, absolvermos de las prestaciones reclamadas y **condenar a la actora al pago de gastos y costas del juicio.**

"PROTESTAMOS NUESTROS RESPETOS"

Puebla de Z. a veintidós de febrero de dos mil dieciocho


RAUL GALLEGOS JIMENEZ


EVELIA MORALES ZAGAL

Contestación de demanda



Sentencia definitiva

La sentencia definitiva es el **fallo emitido por el juez** al final del juicio hipotecario. Determina el **resultado del caso**, que ordena el pago de la deuda, os intereses que se generaran y en caso de no hacerlo, ordena la venta de la propiedad.

0037
Monterrey, Nuevo León, a 3 tres de agosto del año 2022 dos mil
veintidós.

Visto: Para resolver en definitiva los autos del expediente judicial número 62/2020, relativo al juicio ordinario mercantil, promovido por Javier Desiderio González Canales, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat¹, en contra de Roel Ángel Gaona Rojas².

RESULTANDO:

Primero: Prestaciones reclamadas y hechos sustento de la demanda. Que mediante escrito presentado el día 16 dieciséis de enero de 2020 dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes y turnado a este juzgado el día 17 diecisiete del mismo mes y año, compareció Javier Desiderio González Canales, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, promoviendo juicio ordinario mercantil en contra de Roel Ángel Gaona Rojas, de quien reclama las prestaciones que menciona en su escrito de demanda.

Enseguida el promovente expuso los hechos en que pretende fundar su demanda para luego citar las disposiciones de derecho que estimó aplicables al caso y concluir que en su oportunidad se dictara sentencia favorable a sus pretensiones.

Segundo: Admisión de demanda. Por auto de fecha 22 veintidós de enero de 2020 dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda antes mencionada en contra de Roel Ángel Gaona Rojas, ordenándose por este Tribunal se realizara el legal emplazamiento a la parte demandada en los términos que estatuye la ley, lo cual se llevó a cabo mediante publicación de edictos realizada por 3 tres veces

¹ A quien las notificaciones de carácter personal se le realizan por medio del Tribunal Virtual, por así haberse ordenado mediante auto de fecha 22 de enero de 2020.
² A quien las notificaciones de carácter personal le surten efecto por medio del boletín judicial, por así haberse ordenado mediante auto de fecha 28 de enero de 2022.

consecutivas, en el periódico "Reforma", los días 8 ocho, 9 nueve y 10 diez de noviembre de 2021 dos mil veintiuno; en el periódico "El Norte", en fechas 8 ocho, 9 nueve y 10 diez de noviembre de 2021 dos mil veintiuno; y en el Periódico Oficial del Estado, en fechas 10 diez, 12 doce y 17 diecisiete de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, sin que dicho demandado compareciera a juicio a formular la contestación a la demanda instaurada en su contra.

Tercero: Relación de las pruebas ofrecidas por las partes.

A petición de la parte actora formal, mediante auto de fecha 21 veintiuno de enero de 2022 dos mil veintidós, se concedió a las partes procesales una dilación probatoria por el término común de 40 cuarenta días, dividido en dos periodos, el primero de 10 diez días para el ofrecimiento de pruebas, y los restantes 30 treinta días para su desahogo, con los resultados que obran en autos.

Posteriormente, mediante auto de fecha 3 tres de junio de 2022 dos mil veintidós, se pusieron los autos integrantes del presente expediente a disposición de las partes por el término común de 3 tres días, a fin de que alegaran de buena prueba, advirtiéndose de autos que ninguna de las partes hizo uso de este derecho. Finalmente, por auto de fecha 16 dieciséis de junio de 2022 dos mil veintidós, se ordenó dictar la sentencia correspondiente, misma que ha llegado el momento de pronunciar con estricto rigor y apego a derecho, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Legislación aplicable. En el presente asunto rige el procedimiento mercantil bajo los lineamientos establecidos en el Código de Comercio reformado por el Artículo Primero del Decreto del Congreso de la Unión, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 25 veinticinco de enero de 2017 dos mil diecisiete, incluyendo la publicada el 2 dos de mayo de la citada anualidad, ello en virtud de que acorde a los artículos transitorios correspondientes a cada uno de los decretos señalados, dichas reformas entrarían en vigor al día siguiente de su publicación. De igual forma, de conformidad con lo

Sentencia definitiva





dispuesto por el numeral 1054 de la codificación de mérito, en suplicia de sus disposiciones será aplicable el Código Federal de Procedimientos Civiles, y sólo en caso de que éste no regule suficientemente la institución cuya suplicia se requiera, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León. Ello a menos que la legislación mercantil disponga otra cosa.

Segundo: Fundamentación de la sentencia. Que las sentencias definitivas en los juicios mercantiles se rigen, en lo básico, por lo dispuesto en los artículos 1321, 1322, 1324, 1325, 1326 y 1327 del Código de Comercio. Numerales en donde en lo general se dispone que la sentencia definitiva es la que decide el negocio principal, debiéndose de emitir fundada en ley y si por ésta no se puede decidir la controversia, es necesario atender a los principios generales de derecho. También es práctico considerar que la sentencia debe ser clara al establecer el derecho, ya sea condenando o absolviendo, para lo cual se tomarán en cuenta únicamente las acciones y excepciones puestas respectivamente en la demanda y en la contestación.

Tercero: Competencia de este órgano de justicia. En la especie se cumplen a cabalidad los criterios que determinan la competencia, como son materia, cuantía, territorio y grado, por las razones que se expresan enseguida:

a).-Materia.- El negocio en cuestión es eminentemente mercantil, ello al instaurarse la acción sobre un contrato de apertura de crédito simple con interés celebrado por una institución bancaria; de ahí que al encontrarnos ante un acto de comercio debe tramitarse al tenor de las normas comerciales, ello en términos de los diversos artículos 1 y 75 fracción XIV del citado Código de Comercio.

b) Cuantía.- Por lo que, en relación al factor competencial por razón de la cuantía, esta autoridad a fin de determinarla, tomando en consideración lo preceptuado en los artículos 112 y 743 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aplicado supletoriamente a la legislación mercantil, que en lo conducente establecen que:

Artículo 112.- Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor por concepto de suerte principal.

Cuando se trate del ejercicio de acciones derivadas de actos o contratos en que se pacten prestaciones o pensiones periódicas, se computará el monto anual de éstas. En los casos en que se demande solamente el pago o cumplimiento de las prestaciones adeudadas, o del capital o gravamen por las que éstas se adeuden, se estará a lo dispuesto en la primera parte de este artículo.

Artículo 743.- Serán objeto del juicio de menor cuantía:

I. Los negocios cuyo interés no exceda de mil quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. (...)

De lo que se colige que para que un juzgado de primera instancia pueda conocer de un asunto por razón de la cuantía, es necesario que éste se proponga por un valor que exceda a las 1,500 un mil quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; y toda vez que la cantidad que se reclamó como suerte principal rebasó dicho factor en su valor vigente al momento en que se presentó la demanda, queda acreditada de este modo la cuantía, de ahí que se tiene por cumplido también dicho factor competencial.

c) Territorio.- En el caso concreto se actualiza la competencia por territorio de esta autoridad para conocer del presente negocio, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1090, 1091, 1092, y 1094 fracciones I y III del Código de Comercio, toda vez que el actor se sometió tácitamente a la jurisdicción de los Juzgados de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado al presentar su demanda en la oficialía de partes y que por riguroso turno fue asignado a este Juzgado; así también la parte demandada se tiene por sometida tácitamente a la jurisdicción de este juzgado, toda vez que no interpuso dentro del término correspondiente las excepciones de incompetencia que pudiera hacer valer dentro de los plazos legales.

d) Grado.- Finalmente, se tiene que en razón de grado este tribunal es competente para conocer del asunto en cuestión, al iniciarse la controversia en comento ante este juzgado y por ende conocer del mismo en esta primera instancia.

Sentencia definitiva





Cuarto: Legitimación y personalidad de las partes. De entrada, tenemos que respecto a la legitimación activa en la causa de la parte accionante material, la misma se encuentra demostrada con el contrato de apertura de crédito simple con interés, en el cual intervino la demandante material Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante; de ahí que con la sola exhibición de tal instrumento se acredite el derecho que tiene la accionante material para demandar en la presente causa.

De igual manera, respecto de la legitimación pasiva en la causa de la parte demandada Roel Ángel Gaona Rojas, la misma se acredita con el citado contrato, toda vez que el referido demandado participó dentro del mencionado contrato basal en su carácter de acreditado.

Ahora bien, respecto de la personalidad de las partes, tenemos que compareció Javier Desiderio González Canales, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, personalidad que acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública número 53,308, de fecha 1 uno de noviembre del año 2012 dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, Notario Público número 24 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 98 del Distrito Federal, de la que es Titular el licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco.

Instrumental que contiene el poder general para pleitos y cobranzas otorgado a favor del citado profesionista por la institución de crédito denominada Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. Documental la anterior, otorgada con todos y cada uno de los requisitos de los artículos 2554 y 2555 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente a la materia mercantil, por lo que es el caso de otorgarle valor probatorio pleno de acuerdo con los artículos 1205, 1237 y 1292 del Código de Comercio aplicable y 90 de la Ley de

Instituciones de Crédito; en esa tesitura, se tiene plenamente acreditada la personalidad del apoderado de la parte actora material en el juicio que nos ocupa, atento a lo establecido en los artículos 1056 y 1061 del Código de Comercio en cita.

En la inteligencia de que dicha documental fue devuelta a la parte actora en fecha 8 ocho de enero de 2021 dos mil veintiuno, según se advierte de la constancia levantada por el licenciado Francisco Clemente Gloria Palomo, Secretario adscrito a la Unidad de Asistencia Procesal Administrativa de los Juzgados de lo Civil, de Juicio Civil Oral, de Juicio Mercantil Oral de Jurisdicción Concurrente y Menores.

Quinto: Demostración de la vía. La vía ordinaria mercantil elegida por el actor, es la correcta y adecuada toda vez que la reclamación que efectúa la parte actora en contra de la parte demandada deviene de la relación contractual que Roel Ángel Gaona Rojas estableció con la institución denominada Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, por lo que atendiendo a lo anterior, la vía ordinaria es procedente, de conformidad con el numeral 1055 bis del Código de Comercio vigente en el país, que dispone:

Artículo 1055 bis.- Cuando el crédito tenga garantía real, el actor, a su elección, podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial, sumario hipotecario o el que corresponda, de acuerdo a este Código, a la legislación mercantil o a la legislación civil aplicable, conservando la garantía real y su preferencia en el pago, aun cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de la ejecución.

Sexto: Demostración de la acción. En la especie justiciable la parte actora Javier Desiderio González Canales, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en contra de Roel Ángel Gaona Rojas, reclama en esta vía de la parte demandada el pago de la suma de \$3,718,045.09 (tres millones setecientos dieciocho mil cuarenta y cinco pesos 09/100 moneda nacional) por concepto de suerte principal y pendiente de pago al día 17 diecisiete de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, así como demás prestaciones que se desprenden del escrito inicial de demanda,

Sentencia definitiva





manifestando al respecto en el hecho que identificó con el número 6 que la parte demandada dejó de pagar las mensualidades comprendidas desde el mes de julio de 2019 dos mil diecinueve.

Ahora bien, en los términos establecidos, es menester tratar la sustancia del negocio y constatar si la actora cumple con la carga procesal de probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones en términos de lo previsto por los artículos 1194, 1195 y 1196 del Código de Comercio en comento, que disponen:

“Artículo 1194.- El que afirma está obligado a probar. En consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones.

Artículo 1195.- El que niega no está obligado a probar, sino en el caso en que su negación envuelva afirmación expresa de un hecho.

Artículo 1196.- También está obligado a probar el que niega, cuando al hacerlo desconoce la presunción legal que tiene a su favor el coltigante.”

En tal orden de ideas, tenemos que es importante asentar que para la procedencia de su acción, la parte actora debe justificar de manera fehaciente los siguientes elementos:

- a) La existencia de la relación contractual.
- b) La exigibilidad de las obligaciones a cargo del deudor.
- c) El incumplimiento de éste.

Así pues, a fin de acreditar el primer elemento de la acción en estudio, esto es la relación contractual que vincule a las partes, el accionante exhibió el primer testimonio de la escritura pública número 4,030 de fecha 29 veintinueve de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público titular número 67 sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual consta un contrato de apertura de crédito simple con interés, celebrado entre Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante y Roel Ángel Gaona Rojas como acreditado, en los términos precisados en tal instrumento, lo cual coincide con los hechos narrados por el accionante en su

demanda, otorgándole al acreditado un crédito hasta por la cantidad \$3,750,300.00 (tres millones setecientos cincuenta mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional), cuya disposición se realizaría mediante depósito a cuenta de la acreditada y que destinaría para liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble descrito en dicho contrato, según lo pactado en las cláusulas primera y segunda del citado instrumento.

Convención mediante la cual resulta evidente el acuerdo de voluntades que vincula a las partes contendientes, misma que reúne los requisitos de los artículos 291, 292, 294, 297 y 298 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y por cuanto consta en documento que se califica de público, por ser escritura pública expedida por quien está facultado para ello, hace prueba plena al tenor de los artículos 1237, 1292 y 1293 del Código de Comercio.

En estas condiciones, resulta evidente que con el contrato de apertura de crédito basal, el actor justifica plenamente el primero de los elementos constitutivos de la acción, consistente en la existencia de la relación contractual entre las partes contendientes de este juicio.

En cuanto a la disposición del crédito, la misma se justifica con el propio contrato de apertura de crédito base de la acción, en cuya cláusula segunda se estableció que la parte acreditada podría disponer del crédito otorgado, una vez que el contrato haya sido firmado y que la acreditante haya efectuado el abono de la cantidad autorizada en la cuenta señalada en las declaraciones del acreditado, quien en ese acto extendió a través de tal instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho procediera por la cantidad dispuesta.

Ahora bien, y por lo que respecta al segundo elemento de la acción en estudio, concerniente a la exigibilidad de la obligación, tenemos que mediante la cláusula primera y segunda, la institución de crédito otorgó un crédito simple al demandado hasta por la cantidad \$3,750,300.00 (tres millones setecientos cincuenta mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional), cuya disposición se realizaría mediante depósito a cuenta de la acreditada y que destinaría para

Sentencia definitiva





PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE NUEVO LEÓN
JUZGADO CUARTO DE
JURISDICCIÓN CONCURRENTES
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL
MONTERREY, N.L.



JJ040045387898

JUICIOS EN ESTADO DE SENTENCIA Y SENTENCIADOS
SE DICTA SENTENCIA DEFINITIVA

Expediente: 62/2020

liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble descrito en dicho contrato

Así pues, mediante la cláusula tercera se pactó que el acreditado se obligaba a pagar al acreditante el capital, los intereses y demás prestaciones derivadas del contrato, en el domicilio del acreditante o en cualquiera de sus sucursales, en un plazo máximo de 20 veinte años, mediante 240 doscientos cuarenta pagos mensuales y consecutivos, siendo el primer pago el día 17 diecisiete de enero de 2018 dos mil dieciocho y los subsecuentes los días 17 diecisiete de cada mes.

Domicilio que de acuerdo en a lo pactado en el cláusula vigésima novena, se encuentra ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, segundo piso, Dirección Jurídica, colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11,009, México, Distrito Federal.

Estableciéndose en la cláusula décima sexta las causas de vencimiento anticipado, de las cuales se advierte en el inciso b) de dicha cláusula, si el acreditado dejare de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivadas del contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de dicho contrato.

De lo cual se desprende que la parte acreditada se obligó a pagar a la parte actora material el monto del crédito que le fue otorgado por la cantidad de \$3,750,300.00 (tres millones setecientos cincuenta mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional), y que sería liquidado en un plazo de 20 veinte años. Cantidad que como ya se dijo, coincide con la que le fuera otorgada a la parte demandada a virtud del crédito concertado entre las partes contendientes, según se advierte de los hechos de la demanda, del contrato base y de la certificación contable allegada.

Estipulaciones a las que estuvieron totalmente de acuerdo los contratantes, lo cual consta en el ya valorado contrato base de la

1dc9f244-5413-ed11-a2cb-061022300077,6dda1009-5513-ed11-a2cb-061022300077

9

acción, estableciéndose en el mismo los motivos por los cuales la parte acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, y siendo que en el presente caso se advierte que la parte acreditada dejó de cubrir puntualmente las obligaciones contraídas a su cargo, pues atendiendo a la manifestación realizada por el actor en su demanda, faltó al oportuno pago de las mensualidades a partir del mes de julio de 2019 dos mil diecinueve, por lo que conforme a lo antes expuesto, dicho incumplimiento se dio a partir del día 17 diecisiete de dicho mes y año, es por lo que nos encontramos en dicho supuesto, y en tal virtud, habiendo dispuesto la parte deudora del monto del crédito otorgado por la parte actora, lo cual se acredita en las cláusulas antes descritas, queda en esa forma cumplida la obligación de la institución acreedora, consistente en poner una suma determinada de dinero a disposición de la acreditada; consecuentemente, se vuelve exigible para la parte demandada el cumplimiento de las obligaciones pactadas a su cargo, principalmente la consistente en el pago de las amortizaciones mensuales estipuladas, y como en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, atento a lo establecido por el artículo 78 de la legislación mercantil en consulta, es por lo que el ahora demandado deberá estarse a las consecuencias que el incumplimiento de su obligación le ocasione.

Asimismo, a fin de fortalecer su argumentación, en el sentido de que se le adeuda la cantidad que reclama en forma líquida por concepto de capital y suerte principal, resultado de lo pactado por las partes en el contrato base de la acción, la parte actora exhibió adjuntamente a su escrito inicial de demanda, la documental privada consistente en la certificación contable expedida por la contadora pública María Teresa Ramírez Martínez, profesionista facultada por la institución acreedora, la que una vez que fue detenidamente analizada se advierte que reúne los requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, que son los siguientes:

1. Nombre del acreditado;
2. Fecha del contrato;
3. Notario y número de escritura, en su caso;
4. Importe del crédito concedido;
5. capital dispuesto;

Sentencia definitiva



 **maison
maya**



JJ040045387898

JUICIOS EN ESTADO DE SENTENCIA Y SENTENCIADOS
SE DICTA SENTENCIA DEFINITIVA

Expediente: 62/2020

6. fecha hasta la que se calculó el adeudo;
7. capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte;
8. las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso;
9. tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo;
10. pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital;
11. Amortizaciones hechas a capital;
12. intereses moratorios aplicados;
13. tasa aplicable por intereses moratorios.

Así las cosas del instrumento allegado al escrito inicial de demanda, se advierte que cumple con lo dispuesto en el numeral invocado, pues del mismo se desprende lo siguiente:

- a) El nombre del acreditado (Roel Ángel Gaona Rojas);
- b) Fecha del contrato (29 veintinueve de diciembre de 2017 dos mil diecisiete).
- c) Notario y número de escritura, en su caso (4,030 pasada ante la fe de la licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público titular número 67 sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado);
- d) Importe del crédito concedido; [(\$3,750,300.00 (tres millones setecientos cincuenta mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional))]
- e) Capital dispuesto [(\$3,750,300.00 (tres millones setecientos cincuenta mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional))];
- f) Fecha hasta la que se calculó el adeudo (hasta el 17 diecisiete de noviembre de 2019 dos mil diecinueve);
- g) Capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte: [\$3,718,045.09 (tres millones setecientos dieciocho mil cuarenta y cinco pesos 09/100 moneda nacional) por concepto de saldo de capital vigente; \$8,256.88 (ocho mil doscientos cincuenta y seis pesos 88/100 moneda nacional) por concepto de amortizaciones de capital vencidas; \$162,174.52 (ciento sesenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos 52/100 moneda nacional) por concepto de intereses ordinarios; \$1,750.00 (mil setecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de gastos de cobranza; \$15,966.20 (quince mil novecientos noventa y seis pesos 20/100 moneda nacional) por concepto de primas de seguro; \$280.00 (doscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de IVA sobre gastos de cobranza);
- h) Las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso (no aplica).
- i) Tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo (10.25%, visible en el apartado denominado tasa ordinaria anual).
- j) Pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital (visible en el apartado denominado abonos (mensualidad pagada)).
- k) Amortizaciones hechas a capital (visible en el apartado denominado "información financiera").
- l) Intereses moratorios aplicados (no aplica).
- m) Tasa aplicable por intereses moratorios (no aplica).

Lo anterior tiene con apoyo en el criterio publicado con el rubro ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO. LOS REQUISITOS

1dc9f244-5413-edf1-a2cb-061022300077_6dda1009-5513-edf1-a2cb-061022300077

PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, PUEDEN SER MATERIA DE ESTUDIO OFICIOSO.³

Por lo que es evidente que dicha documental constituye todo un estado de cuenta, toda vez que en él se precisa el desglose correspondiente al detalle de los movimientos bajo los siguientes rubros en el cual se contienen entre otras columnas las siguientes: (fechas de: límite de pago, status, tasa ordinaria anual; Información Financiera (capital/cargos: saldo inicial, amortización, anticipos/incrementos, saldo insoluto; amortización de capital, intereses ordinarios, mensualidad, primas de seguro, gastos de cobranza, IVA gastos de cobranza y otros, pago total del mes); abonos (fecha de pago, mensualidad pagada), y adeudo vencido acumulado.

Certificación la anterior, en la cual la citada profesionista estableció que la parte demandada incumplió con la obligación de pago respectiva a partir del mes de julio de 2019 dos mil diecinueve, de igual forma hizo constar la integración del adeudo a cargo de la parte demandada, es decir la cantidad de \$3,718,045.09 (tres millones setecientos dieciocho mil cuarenta y cinco pesos 09/100 moneda nacional) por concepto de saldo de capital vigente y \$8,256.88 (ocho mil doscientos cincuenta y seis pesos 88/100 moneda nacional) por concepto de amortizaciones de capital vencidas; datos que coinciden con lo pactado en el contrato base de la acción, haciendo también en dicha certificación una relación pormenorizada de las operaciones contables que dieron como resultado el saldo reclamado, los desgloses de los movimientos registrados desde su apertura, especificando así la fecha del incumplimiento y el período del cálculo de las cantidades reclamadas, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, documental la anterior que merece valor probatorio de conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por reunir los requisitos que este último numeral le impone. Robusteciendo a lo anterior, el criterio jurisprudencial con el rubro: "JUICIO ORDINARIO MERCANTIL. PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DEL CRÉDITO

³ Registro digital: 162372 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: I.3o.C.929 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 1308 Tipo: Aislada.

Sentencia definitiva





RECLAMADO, EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR PÚBLICO DEBE REUNIR LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO (APLICACIÓN EXTENSIVA DE LA JURISPRUDENCIA 3a./J. 15/94).⁴

Por consecuencia, esta autoridad estima que existe una presunción de que dicha información es fehaciente y veraz, al encontrarse ajustada a las bases estipuladas por los contratantes en el documento base de la acción, sin que exista prueba en contrario de que resulte que tal información arrojada en el estado de cuenta no sea veraz.

Ahora bien, no obstante que el acreditar si la persona que certifica el estado de cuenta es contador, y si éste se encuentra o no facultado por la institución acreedora, no son requisitos que deban observarse en el estado de cuenta, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, la parte actora exhibió copia certificada de la cédula profesional número 2343089 expedida por la Secretaría de Educación Pública; así como copia certificada del título profesional que faculta a María Teresa Ramírez Martínez para ejercer la profesión de contadora pública; documentales a las cuales se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 1205, 1237, 1238, 1292 y 1296 del Código de Comercio.

De tal suerte que ante el presunto incumplimiento de los deudores en el pago de las obligaciones contraídas, es evidente que se surte en la especie el vencimiento anticipado que contempla la cláusula décima sexta, inciso b), del contrato de apertura de crédito base de la acción, teniendo derecho por ende la acreedora a reclamar las prestaciones que se adeuden y sus consecuencias jurídicas del incumplimiento, quedando de tal manera acreditado el segundo elemento de la acción.

⁴ Novena Época Registro: 172194 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Junio de 2007 Materia(s): Civil Tesis: IV.2o.C.57 C Página: 1113

Por último, en lo que atañe al tercero de los elementos constitutivos de la acción, consistente en el incumplimiento de los deudores, es del conocimiento jurídico que al exigir la parte accionante el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el acreditado en el documento fundatorio de la acción, eso presupone una falta de pago, de manera que no se puede exigir al actor probar este último evento por tratarse de un hecho negativo, de tal suerte que basta la simple afirmación del acreedor de que el deudor no ha pagado, para que en forma automática se revierta el gravamen probatorio a la parte reo, quien quedará obligada a demostrar el cumplimiento de sus obligaciones.

Es aplicable la jurisprudencia con el rubro: "PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA."⁵

Situación la anterior que no aconteció en la especie ante la contumacia de la parte demandada de oponer excepciones y defensas dentro del presente juicio, máxime que tampoco hizo ofrecimiento de medio convictivo alguno de su intención, por lo que, ante el evidente desinterés asumido, se tiene a la parte demandada Roel Ángel Gaona Rojas, por incumpliendo con la carga procesal que le impone el referido numeral 1194 del Código de Comercio, debiendo soportar las consecuencias jurídicas de su conducta procesal asumida.

Por otra parte no se advierte del sumario presunción legal ni humana alguna que beneficie a los intereses de la parte reo, pues por el contrario obra en su perjuicio el contrato de apertura de crédito simple base de la acción, en el cual se contiene el pacto de las obligaciones asumidas en los términos que ahí se estipularon, así como la imputación de incumplimiento que la parte actora hace en su contra, misma que no fue desvirtuada por no haber ofrecido prueba en contrario que así lo acreditara.

Séptimo: Declaratoria del fondo del asunto. En tal virtud, habiendo justificado el actor los hechos constitutivos de su acción,

⁵ Novena Época Registro: 172194 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Junio de 2007 Materia(s): Civil Tesis: IV.2o.C.57 C Página: 1113

Sentencia definitiva





mientras que la parte demandada Roel Ángel Gaona Rojas no se opuso a la acción ejercitada en su contra, se declara legalmente fundado el presente juicio ordinario mercantil, promovido por Javier Desiderio González Canales, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en contra de Roel Ángel Gaona Rojas, tramitado bajo el expediente número 62/2020, por lo que deberá declararse el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés, de fecha 29 veintinueve de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, celebrado entre Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante y Roel Ángel Gaona Rojas como acreditado.

Como consecuencia de lo anterior, se deberá de condenar a la parte demandada Roel Ángel Gaona Rojas, para que realice en favor del actor, el pago de la suma de \$3,726,301.97 (tres millones setecientos veintiséis mil trescientos un pesos 97/100 moneda nacional), por concepto de suerte principal, que se integra de la cantidad de \$3,718,045.09 (tres millones setecientos dieciocho mil cuarenta y cinco pesos 09/100 moneda nacional), por concepto de suerte principal, y \$8,256.88 (ocho mil doscientos cincuenta y seis pesos 88/100 moneda nacional) por concepto de erogación por amortizaciones de capital vencidas; pago que deberá efectuar dentro del término de 3 tres días contados a partir del siguiente al en que pueda llevarse a cabo la ejecución de la presente resolución.

Octavo: Prestaciones accesorias: Toca ahora el turno de analizar las prestaciones accesorias, y sobre dicho particular, tenemos que en el inciso 3) del apartado de prestaciones el accionante reclama el pago de la cantidad de \$162,174.52 (ciento sesenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos 52/100 moneda nacional) por concepto de intereses ordinarios vencidos hasta el día 17 diecisiete de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo.

De entrada, el artículo 78 del Código Comercio prevé que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en los términos pactados. Sin embargo, dicha obligación no es absoluta pues el diverso 77 establece que las operaciones ilícitas no producen efecto alguno.

Ahora bien, como parte del análisis sobre la procedencia, en su caso, de la prestación antes mencionada, es menester apuntar que de acuerdo con los artículos 21.3⁶ de la Convención⁷ y 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación⁸, las autoridades judiciales tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en el caso, el derecho de propiedad en la modalidad de la prohibición de la usura, como forma de explotación del hombre por el hombre.

Por ello, la permisón que refiere el diverso artículo 361 del Código Comercio, que contempla la posibilidad de cobrar intereses por los préstamos basados en el principio de libre contratación previsto en el numeral 78 del mismo ordenamiento mercantil, tiene como límite que una parte no obtenga un provecho propio y de modo abusivo, un interés excesivo derivado del préstamo.

En virtud de lo anterior, se debe de oficio, analizar el documento base y establecer en su caso, si los intereses ordinarios pactados resultan usurario o no y si fuesen notoriamente usurarios, se pueden reducir prudencialmente, ello atendiendo a los parámetros guía establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.)⁹ de la Décima Época, con número de registro 2006795, visible en la página 402 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 7, junio de 2014 dos mil catorce, Tomo I (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos); análisis que, además, debe

⁶ Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada [...] 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

⁷ Suscrita el veintidós de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve en San José de Costa Rica, que entró en vigor el 18 dieciocho de julio de 1978 mil novecientos setenta y ocho, de exigibilidad en México a partir del veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y uno.

⁸ Tesis: 1a./J. 46/2014 (10a.), décima época, registro: 2006794, instancia: Primera Sala; y Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.), décima época, registro: 2006795, instancia: Primera Sala.

⁹ PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.

Sentencia definitiva





complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

No obstante lo anterior, atendiendo la calidad del acreditante quien promovió la demanda, que es una institución de crédito, misma que se encuentra regulada por el Banco de México, organismo que en términos del sexto párrafo del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, constituye el banco central con el que cuenta el Estado Mexicano para procurar y fortalecer la estabilidad y desarrollo económico del país.

Además, conforme al séptimo párrafo del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Banco de México tiene expresamente la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes¹⁰, los cambios, así como intermediación de los servicios financieros, por lo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrecen al público en general¹¹.

De ahí que conforme las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, el Banco de México tiene el deber de vigilar que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables¹².

¹⁰ Como lo son: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Comisión Federal de Competencia y la CONDUSEF, entre otras.

¹¹ LIC. "Artículo 46.- Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes: [...] VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos; [...] VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; [...] XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; [...]"

¹² LTOSF. "Artículo 4. Para los fines previstos en el artículo 1 de esta Ley, el Banco de México emitirá disposiciones de carácter general para regular las tasas de interés, activas y pasivas, Comisiones y pagos anticipados y adelantados de las operaciones que realicen con sus Clientes, las instituciones de crédito y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, salvo lo previsto en el Artículo 4 Bis 3 que corresponderá regular de manera conjunta a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y al Banco de México.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere este artículo, el Banco de México regulará las Comisiones y tasas de interés, así como cualquier otro concepto de cobro de las operaciones celebradas por las Entidades Financieras con Clientes. Para el ejercicio de dichas atribuciones el Banco de México podrá solicitar la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o de la Comisión Federal de Competencia Económica. [...]

El Banco de México propiciará que las instituciones de crédito y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas otorguen préstamos o créditos en condiciones accesibles y razonables. Para ello, deberá tomar en cuenta las condiciones de financiamiento prevalentes en el mercado nacional, el costo de captación, los costos para el otorgamiento y administración de los créditos, las probabilidades de incumplimiento y pérdidas previsibles, la adecuada capitalización de las instituciones y otros aspectos pertinentes.

El Banco de México vigilará que las mencionadas instituciones otorguen préstamos o créditos en condiciones accesibles y razonables, y tomará las medidas correctivas que correspondan a fin de que tales operaciones se ofrezcan en los términos

Por lo tanto, se concluye que la tasa de interés pactada en el contrato base de la acción goza de la presunción de no ser usuraria, toda vez que la acreedora corresponde a una sociedad financiera que conforma el sistema financiero mexicano. Lo anterior con fundamento en el siguiente criterio de rubro: "USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS."¹³

En tal contexto, y toda vez que de las actuaciones no se advierte elemento de convicción, ni algún elemento subjetivo que destruya esa presunción, por ende la tasa de interés pactada en el contrato base de la acción, no es excesiva o desproporcionada, de ahí que no amerita reducción.

Por lo que la tasa de interés ordinaria pactada en el contrato basal, según se aprecia de la cláusula décima tercera, no resulta excesiva, por lo que no se advierte la existencia de una desproporción, lo cual no justifica que el órgano jurisdiccional deba efectuar la reducción de tales intereses.

Por lo que la tasa de interés ordinaria pactada en el contrato basal, según se aprecia de la cláusula décima tercera. Dicha cláusula se transcribe a continuación:

DÉCIMA TERCERA.-INTERESES ORDINARIOS.- EL "ACREDITADO" SE OBLIGA A PAGAR AL "ACREDITANTE" POR MENSUALIDADES VENCIDAS, INTERESES ORDINARIOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS EN LAS FECHAS DE PAGO SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO CONFORME A LO SIGUIENTE:

POR LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO SE APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 10.25% (DIEZ PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO) A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, ESTA TASA DE INTERÉS PODRÁ SER OBJETO DE DESCUENTOS O INCREMENTOS CONSIDERANDO LA

antes señalados, incluso, estableciendo límites a las tasas de interés aplicables a operaciones específicas; en cuyo caso podrá tomar en cuenta fórmulas de derecho comparado relevantes. El Banco de México podrá diferenciar su aplicación por tipos de crédito, segmentos de mercado o cualquier otro criterio que resulte pertinente, así como propiciar que los sectores de la población de bajos ingresos no queden excluidos de los esquemas de crédito."

¹³ Época: Décima Época. Registro: 2012978. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II. Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a. CCLIII/2016 (10a.). Páginas: 916

Sentencia definitiva





PUNTUALIDAD CON QUE EL "ACREDITADO", O EN SU CASO EL "COACREDITADO" REALICE LOS PAGOS DEL CRÉDITO.

a).- SI EL "ACREDITADO" EFECTUARA SU(S) PAGO(S) MENSUAL(ES) EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CONTRATO, EL "ACREDITANTE" DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA "TASA DE INTERÉS ANUAL", SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE UN AÑO A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA "TASA DE INTERÉS ANUAL" A PAGAR AL "ACREDITANTE" POR EL "ACREDITADO", EN NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 9.75% (NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO)

b).- LOS DESCUENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL "ACREDITANTE" EN FORMA ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, DE TAL SUERTE QUE SI EL "ACREDITADO" HUBIERA EFECTUADO SU(S) PAGO(S) MENSUAL(ES) EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, SE DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA "TASA DE INTERÉS ANUAL" APLICADA EN DICHO PERIODO, SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE EL AÑO SIGUIENTE AL QUE FUE OBJETO DE REVISIÓN. LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA "TASA DE INTERÉS ANUAL" A PAGAR AL "ACREDITANTE" POR EL "ACREDITADO", EN NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 9.75% (NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO).
[...]

La misma no resulta excesiva, por lo que no se advierte la existencia de una desproporción, lo cual no justifica que el órgano jurisdiccional deba efectuar la reducción de tales intereses.

Como corolario de lo anterior, y de acuerdo con el pacto bilateral expuesto en la cláusula décima tercera, en la que se estableció que el acreditado se obligaba a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos, a una tasa anualizada del 10.25% anual para los primeros treinta y seis meses de vigencia del crédito y tomando en cuenta que el incumplimiento del demandado tal y como lo refiere el accionante lo fue a partir del mes de julio de 2019 dos mil diecinueve, correspondiente a la mensualidad número 17 diecisiete; por lo que siguiendo el principio de autonomía de la voluntad consagrada en el citado artículo 78 del Código de Comercio, y para el caso que nos ocupa prevalece la tasa del 10.25% por ciento anual.

Al efecto y siendo que en las convenciones mercantiles las partes se obligan en los términos y condiciones que aparezcan que quisieron obligarse, y siguiendo el principio de autonomía de la voluntad consagrada en el citado artículo 78 del Código de Comercio, motivo por el cual, esta autoridad tiene a bien declarar procedente la prestación accesoria en estudio y por ende, se condena a la parte demandada Roel Ángel Gaona Rojas, a pagar a la parte actora la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios vencidos a partir del día 17 diecisiete de julio de 2019 dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón de la tasa del 10.25% por ciento anual.

Previa cuantificación y sustanciación que de los mismos se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, en los términos del artículo 1348 del Código de Comercio.

Sin que sea el caso de condenar a la cantidad líquida de \$162,174.52 (ciento sesenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos 52/100 moneda nacional) que por dicho concepto se reclama, toda vez que después de haber realizado un análisis de la certificación contable acompañada, de la misma no se advierte el número de días transcurridos sobre el cual el contador facultado por la institución de crédito haya realizado el computo de cada periodo de intereses ordinarios.

Siendo que en el caso concreto las partes estipularon mediante la cláusula décima tercera que los intereses se calcularían multiplicando la tasa de interés ordinario vigente en ese momento por el saldo insoluto del crédito, la cual se dividiría entre trescientos sesenta y se multiplicaría por el número de días transcurridos en el periodo de cómputo de los intereses, y como antes se dice, de la certificación contable allegada no se advierte el número de días que se consideraron en cada periodo de intereses ordinarios ahí cuantificado.

En tal virtud, la cuantificación de los intereses ordinarios condenados se deja para que sea realizada en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, al que se deberá acompañar una

Sentencia definitiva





certificación contable que se encuentre ajustada a lo pactado para el cálculo de los intereses ordinarios, estableciendo el capital que se tomará como base para dicho cálculo, el vencimiento, el tipo de tasa y el porcentaje que corresponda a la tasa aplicable, la tasa de interés ordinaria aplicable y los días sobre los que se realicen los cálculos, lo anterior a fin de que esta autoridad se encuentre en posibilidad de realizar las operaciones aritméticas necesarias para corroborar que tanto los cálculos realizados y los saldos resultantes se encuentren debidamente ajustados a lo pactado en el acuerdo de voluntades base de la acción, por lo que resulta procedente la condena genérica, siendo en ejecución de sentencia donde se cuantifique la misma, teniendo su apoyo lo anterior en el criterio con el rubro: CONDENA. NO DEBE SER DECRETADA EN FORMA GENÉRICA Y RESERVADA SU DETERMINACIÓN PARA EJECUCIÓN DE SENTENCIA, CUANDO LA PRESTACIÓN RELATIVA FUE EL OBJETO PRINCIPAL DEL JUICIO Y SE DEMANDÓ EN CANTIDAD LÍQUIDA (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/43).¹⁴

Noveno: Gastos y Costas. Ahora bien, para resolver la condena en relación a los gastos y costas, tenemos que el artículo 1082 del Código de Comercio establece lo siguiente:

"Cada parte será inmediatamente responsable de las costas que originen las diligencias que promueva, en caso de condena en costas, la parte condenada indemnizará a la otra de todas las que se hubieren causado, cuando hubiese opuesto excepciones o recursos frívolos o improcedentes con el propósito de retardar el procedimiento [...]."

Por otra parte, el diverso artículo 1084 del citado ordenamiento mercantil preceptúa lo que a continuación se transcribe:

"La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando a juicio del Juez se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados:
I. El que ninguna prueba rinda para justificar su acción o su excepción, si se funda en hechos disputados;
II. El que presentase instrumentos o documentos falsos, o testigos falsos o sobornados;

¹⁴ Novena Época, Registro: 165309, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXI, Febrero de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.784 C
Página: 2813

- III. El que fuese condenado en juicio ejecutivo y el que lo intente si no obtiene sentencia favorable. En este caso la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;
- IV. El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;
- V. El que intente acciones o haga valer cualquier tipo de defensas o excepciones improcedentes o interponga recursos o incidentes de este tipo a quien no solamente se le condenará respecto de estas acciones, defensas, excepciones, recursos o incidentes improcedentes, sino de las excepciones procesales que sean inoperantes."

Por lo que hace a la condenación que se ordena por ministerio de ley, en el particular no se surte la primera de las fracciones del artículo 1084 del Código de Comercio porque al no haber comparecido la parte demandada a contestar la demanda instaurada en su contra, es inconcuso que en el caso que nos ocupa no existen hechos disputados.

Tampoco se actualiza el segundo de los supuestos, ya que no obra en el sumario constancia de que alguna de la parte actora haya ofrecido instrumentos o documentos falsos, ni testigo alguno; y la parte demandada, al no haber contestado la demanda, tampoco ofreció pruebas con tales calificativos.

La cuarta fracción se refiere a la condena en costas en la segunda instancia, por lo que es inaplicable en el caso concreto

En cuanto a la hipótesis contenida en la fracción V, tampoco se actualiza en el caso concreto, debido a que si bien es cierto del texto de ésta se desprende que serán condenados en costas, el que intente acciones o haga valer cualquier tipo de defensas o excepciones improcedentes o interponga recursos o incidentes de este tipo, y que se consideran así las acciones ejercitadas que no encuadran en los supuestos amparados en la ley o aquellas cuyos presupuestos, elementos o hechos constitutivos no se acreditaron durante el juicio, según sostuvo la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1ª/JJ 43/2007, de rubro: "COSTAS EN MATERIA MERCANTIL. LA CONDENA A SU PAGO NO REQUIERE

Sentencia definitiva





QUE LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NI DE LAS EXCEPCIONES, LAS DEFENSAS, LOS INCIDENTES O RECURSOS SEA NOTORIA (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 1084 DEL CÓDIGO DE COMERCIO)."

Sin embargo, de una nueva reflexión, la Corte precisó que el término "improcedentes" a que se refiere la fracción V del artículo transcrito, debe entenderse como la ausencia de alguno de los elementos previstos en las propias normas para que pueda realizarse el estudio de fondo de la cuestión planteada, los cuales varían dependiendo de la vía que se ejerza y consisten en los mínimos necesarios que deben satisfacerse para realizar la jurisdicción; esto es, que el caso en su integridad, tanto en su parte subjetiva como objetiva, apegado a la seguridad jurídica y debido proceso, debe reunir los requisitos normativos para que el juzgador pueda conocerlo y resolverlo.

Así, la procedencia de una acción, excepción, defensa, incidente o recurso, implica que se reúnan los requisitos mínimos necesarios para que sea posible su estudio en cuanto a la cuestión planteada, así como su resolución y efectos; sin que lo anterior contemple cuestiones de fondo que no hayan sido acreditadas, porque éstas desembocan en su calificación de infundadas, lo que significa que ya se han superado los temas de procedencia y un análisis de la cuestión de fondo.

En este caso, tenemos que la actora presentó su demanda cumpliendo los requisitos de ley, misma que se admitió a trámite, según quedó precisado en los anteriores apartados del presente fallo.

En esas condiciones, se pone de manifiesto que, la demanda fue legalmente promovida, tan es así que fue admitida y substanciada hasta resolver el fondo de la cuestión planteada, puesto que la misma se tramitó y concluyó con la resolución que ahora nos ocupa. Lo anterior implica que la misma, al estar prevista en la legislación mercantil, sí fue procedente. Sirve de apoyo a lo anterior el criterio denominado: "COSTAS EN MATERIA MERCANTIL. ALCANCE DEL

TÉRMINO "IMPROCEDENTES" A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 1084, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE COMERCIO.¹⁵

Mientras que la parte demandada no compareció a juicio, por lo que no opuso excepciones, recursos o incidentes.

Por ende, sólo queda la fracción tercera, de cuya lectura se advierte que el que fuese condenado en juicio ejecutivo y el que lo intente si no obtiene sentencia favorable. En este caso la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente. Dicha hipótesis, no encuadra en el supuesto que nos encontramos, puesto que el asunto que ahora se resuelve es un juicio ordinario mercantil tramitado en la primera instancia.

Por tanto, tenemos que procedió el presente juicio ordinario mercantil, al haber acreditado el actor los hechos constitutivos de su acción mientras que la parte demandada no opuso excepciones ni defensas, entonces la condena en este concepto dependerá del arbitrio judicial, y será el suscrito juez a quien le corresponde la tarea de analizar el caso concreto para ponderar las motivaciones que tuvieron las partes para concurrir al juicio y su conducta procesal, para advertir si de ellas se deduce que hayan actuado con temeridad o mala fe, que deba ser castigada a través del pago de las costas.

En ese orden de ideas, en opinión del suscrito juez, ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, pues la actitud tomada por las partes contendientes dentro del procedimiento desarrollado, no entraña una actitud desleal, temeraria o afecta de mala fe; pues sin duda alguna, sus promociones no fueron tendientes a entorpecer el curso del proceso, ni con los documentos presentados se pretendió obtener una ventaja indebida; en suma, la actitud tomada por las partes no es contraria a la buena fe, pues en la especie la parte actora solo se limitó a afirmar los hechos constitutivos de su acción y la parte

¹⁵ Registro digital: 2003007. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 9/2013 (10a.). Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 1, página 574. Tipo: Jurisprudencia.

Sentencia definitiva



Apelación contra sentencia definitiva y su resolución

Si una de las partes decide apelar la sentencia, esta resolución de apelación **revisa y, en su caso, modifica la sentencia original.**

Puede tener un impacto significativo en el resultado final del caso.

Apelación contra sentencia definitiva



ORIGINAL

SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
INSTITUCIÓN FINANCIERA DE BANCA MÚLTIPLE
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT
VS.
ROBERTO LIMÓN LASÓN ROLDÁN

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
EXPEDIENTE: 412/2014

C. JUEZ DÉCIMO DE LO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL

ROBERTO LIMÓN LASÓN ROLDÁN, promoviendo por mi propio derecho, ante este H. Juzgado, con el debido respeto, comparezco a exponer:

Con fundamento en los artículos 137, 688, 689, 691, 692, 693, 694 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por medio del presente escrito vengo a interponer recurso de apelación contra la sentencia definitiva del 06 de julio de 2015.

AGRAVIOS

PRIMERO.- Causa agravio a mi representada la sentencia del 06 de julio de 2015, en virtud de que es contraria a lo dispuesto por los artículos 1832 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los artículos 468 y 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El A quo indica en la sentencia definitiva apelada, que la excepción expuesta por el suscrito, en relación a la falta de exigibilidad del contrato en los términos pactados por las partes es infundada. Es incorrecta dicha conclusión y causa agravio al suscrito en virtud de que el A quo pasa por alto el hecho de que el actor y la demandada celebraron un contrato y los términos que en el mismo se establecieron.

En la contestación de demanda el suscrito demandado indicó que la actora pretende ejercer la acción especial hipotecaria aún y cuando el contrato base de la acción no es exigible en los términos pactados por las partes.

El artículo 468 del mencionado ordenamiento establece:

"Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

"Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables."

En el contrato base de la acción, como lo confiesa la actora en el hecho marcado con el número "4" de su escrito inicial de demanda, las partes pactaron como plazo para el cumplimiento del mismo el de 15 años, por lo que dicho contrato tiene una fecha de terminación al 17 de julio del año 2021.

También, las partes pactaron en la cláusula "Décima Primera.- Causas de Vencimiento Anticipado", que:

"El 'ACREDITANTE' podrá dar por vencido anticipadamente este contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales si el 'ACREDITADO' falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo...

"B) Si deja de cumplir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos...

(...)"

Así las cosas, es evidente que la actora, antes de proceder al juicio especial hipotecario debió haber dado por vencido anticipadamente el contrato basal, para que una vez dado por vencido anticipadamente el mismo, procediera a determinar el saldo a cargo de la demandada y con ello demandar en la vía que nos ocupa.

Las partes pactaron como una facultad potestativa para la actora el vencimiento anticipado del contrato en virtud de algún incumplimiento del demandado. Así, al no ser un imperativo pactado por las partes, implica que la demandada, antes de proceder a la vía especial hipotecaria, debió acreditar que el crédito es exigible en los términos pactados, probando que dio por terminado anticipadamente el mencionado contrato.

El artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal indica que "en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse", por

Apelación contra sentencia definitiva



lo que resulta evidente que las partes conviniere una facultad para la actora en virtud de algún incumplimiento, no un imperativo o consecuencia inmediata, lo que implica un presupuesto, es decir, un acto previo que consiste en dar por terminado anticipadamente el contrato, para determinar que el crédito es exigible.

Por lo anterior, es evidente que la actora ha procedido en la vía especial hipotecaria, sin que en los términos pactados se haya cumplido el plazo estipulado o que en los términos del contrato basal sea exigible el pago.

Sin embargo, el A quo determinó infundada la anterior excepción indicando que: “no siendo un requisito indispensable que antes de proceder a entablar el presente juicio, la parte actora hubiere demandado por sí sola el vencimiento anticipado del crédito para poder demandar en la presente vía especial hipotecaria, máxime que el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles, no señala como requisito indispensable para la tramitación del juicio hipotecario que se haya solicitado con anterioridad el vencimiento anticipado del para el pago de crédito incluso, debe mencionarse que no se requiere de una declaración expresa de vencimiento anticipado, y menos deducir una acción autónoma al respecto, si la exigencia de plazo cumplido o que pueda anticiparse su vencimiento a que se refiere el artículo 468, se encuentra implícita en la propia reclamación del pago total del crédito sujeto a hipoteca...”

(Páginas 11 y 12 de la sentencia definitiva apelada)

De la anterior afirmación se desprende claramente el error del A quo, en perjuicio del suscrito ahora demandado, por las siguientes consideraciones:

- El suscrito demandado no hizo valer como excepción la condición de que la actora no hubiere DEMANDADO el vencimiento anticipado del contrato.

En ningún momento se indicó que fuera un requisito indispensable que el actor hubiere ejercitado una acción autónoma para dar por vencido anticipadamente el mencionado contrato basal.

Lo que se indicó es que el actor debió dar por vencido anticipadamente el contrato antes de demandar, por las razones anteriormente expuestas.

Así, el A quo llega a la incorrecta conclusión de que es infundada la excepción hecha valer por el suscrito demandado, sin tomar en cuenta lo que realmente se expuso.

- Por otro lado, del párrafo anteriormente transcrito, se desprende que el A quo nuevamente incurre en el error al indicar el artículo 468 no señala como

requisito indispensable que se haya solicitado con anterioridad el vencimiento anticipado del plazo del contrato.

De nuevo, se desprende de dicha afirmación el error del A quo, toda vez que el mencionado artículo 468 del Código Adjetivo, en su segundo párrafo dispone:

(...)

“Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”

El mencionado artículo indica que para que el juicio se siga conforme a las reglas del capítulo correspondiente, es requisito INDISPENSABLE, entre otras cosas: QUE SEA DE PLAZO CUMPLIDO, O QUE ÉSTE SEA EXIGIBLE EN LOS TÉRMINOS PACTADOS.

Ahora bien en el caso que nos ocupa:

- El crédito no es de plazo cumplido, pues este vence hasta el 17 de julio del año 2021.
- No es exigible en los términos pactados, pues el actor no lo dio por vencido en los términos de la cláusula “Décima Primera.- Causas de Vencimiento Anticipado” del contrato basal, que claramente indica:

“El ‘ACREDITANTE’, podrá dar por vencido anticipadamente este contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales si el ‘ACREDITADO’ falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo...”

“B) Si deja de cumplir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos...”

(...)”

Así, es evidente que el actor debió dar por vencido anticipadamente el contrato lo que implica que el mismo no es exigible en los términos pactados, por lo que no se colma uno de los requisitos indispensables del artículo 468 del Código Adjetivo; a saber: Que sea exigible en los términos pactados.

De la mencionada cláusula décima primera del basal, se desprende que las partes pactaron como una facultad potestativa para la actora el vencimiento anticipado del contrato en virtud de algún incumplimiento del demandado. Es decir, no es un imperativo o consecuencia inmediata, lo que implica un presupuesto, por lo tanto, un acto previo que consiste en dar por terminado anticipadamente el contrato, para determinar que el crédito es exigible. Así, al no ser un imperativo pactado por las partes, implica que la demandada, antes de proceder a la vía especial hipotecaria, debió acreditar que el crédito es exigible en los términos pactados, probando que dio por terminado anticipadamente el mencionado contrato.

- Por otro lado, del mismo párrafo transcrito se desprende otro error del A quo, pues indica que la exigencia de plazo cumplido se encuentra implícita en la propia reclamación del pago total del crédito sujeto a hipoteca.

De nuevo, el A quo en perjuicio del suscrito llega a la conclusión de que el requisito indispensable, es decir, que el crédito sea exigible una vez vencido por anticipadamente el contrato se encuentra implícita en la reclamación del pago total del crédito sujeto a hipoteca. Lo anterior, a todas luces es contrario a derecho, pues contrario a lo que las partes pactaron, el A quo indica que se encuentra implícito el vencimiento anticipado, siendo que las partes lo pactados como una facultad potestativa no imperativa; es decir, la actora puede o no dar por terminado anticipadamente el contrato, lo que implica un acto positivo, del que deben existir sus respectivas pruebas; y no concluir que es un acto implícito, como el A quo indebidamente lo hace.

Así las cosas, es evidente que el A quo debió declarar procedente la excepción hecha valer por el suscrito, toda vez que de conformidad con los hechos del caso concreto, pues resulta evidente que el crédito no es exigible en los términos pactados en el contrato base de la acción.

SEGUNDO.- En caso de que el agravio anterior no fuera considerado suficiente para revocar la sentencia definitiva ahora apelada, la misma causa agravio a mi poder vez que es incongruente y contraria a lo dispuesto los artículos 68 de la Ley de Crédito y los artículos 81 y 402 del Código de Procedimientos Civiles por Federal.

Independientemente de lo manifestado en el anterior agravio, el A quo indica en las páginas 13 y 17 de la sentencia apelada que el estado de cuenta acompañado por la actora contiene errores de los que se desprende que el mismo es incorrecto y el A quo manifiesta que no crea convicción para condenar a las cantidades que el actor reclama con base en dicho estado de cuenta.

Lo anterior, pone de manifiesto la incongruencia interna de la sentencia apelada, contrario a lo dispuesto por el artículo 81 del Código Adjetivo en perjuicio de mi poderdante, pues resulta evidente que el mencionado estado de cuenta no puede tener validez al ser evidente incorrecto.

En primer lugar como se mencionó en la contestación de demanda, la actora lo acompaña señalando expresamente que el mencionado estado de cuenta se realizó en términos de lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, sin embargo demanda por la vía especial hipotecaria y no ejecutiva mercantil prevista en el mencionado artículo de la Ley de Instituciones de Crédito.

Así, sin verificar la validez del estado de cuenta, toda vez que la actora no acompaña documento alguno que acredite a la persona que firma el mismo estar facultada para emitir dicho estado cuenta; también, advirtiendo los defectos del mismo e indicando que dicho estado de cuenta no crea convicción en el A quo, es incongruente que del mismo se tome como válida cantidad a la que efectivamente condenó a mi poderdante.

Así las cosas, es evidente el agravio causado a mi poderdante, por lo que resulta procedente revocar la sentencia recurrida y dictar sentencia absolutoria.

Por lo anteriormente expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido:

PRIMERO.- Tenerme por presentado, con el carácter que ostento, presentando recurso de apelación contra la sentencia definitiva del 06 de julio de 2015.

SEGUNDO.- Tener por expresados los agravios que se hacen valer en el cuerpo de este escrito.

TERCERO.- Dar vista a la contraria con los mismos para que alegue lo que a su derecho convenga.

CUARTO.- Se señalan como constancias para integrar el testimonio de apelación, la sentencia recurrida y todo lo actuado en este juicio, asimismo, se solicita se remita el testimonio al Tribunal de Alzada.

QUINTO.- Admitido en recurso y previos trámites de ley el Tribunal de Alzada revoque la sentencia recurrida y dicte sentencia absolutoria de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

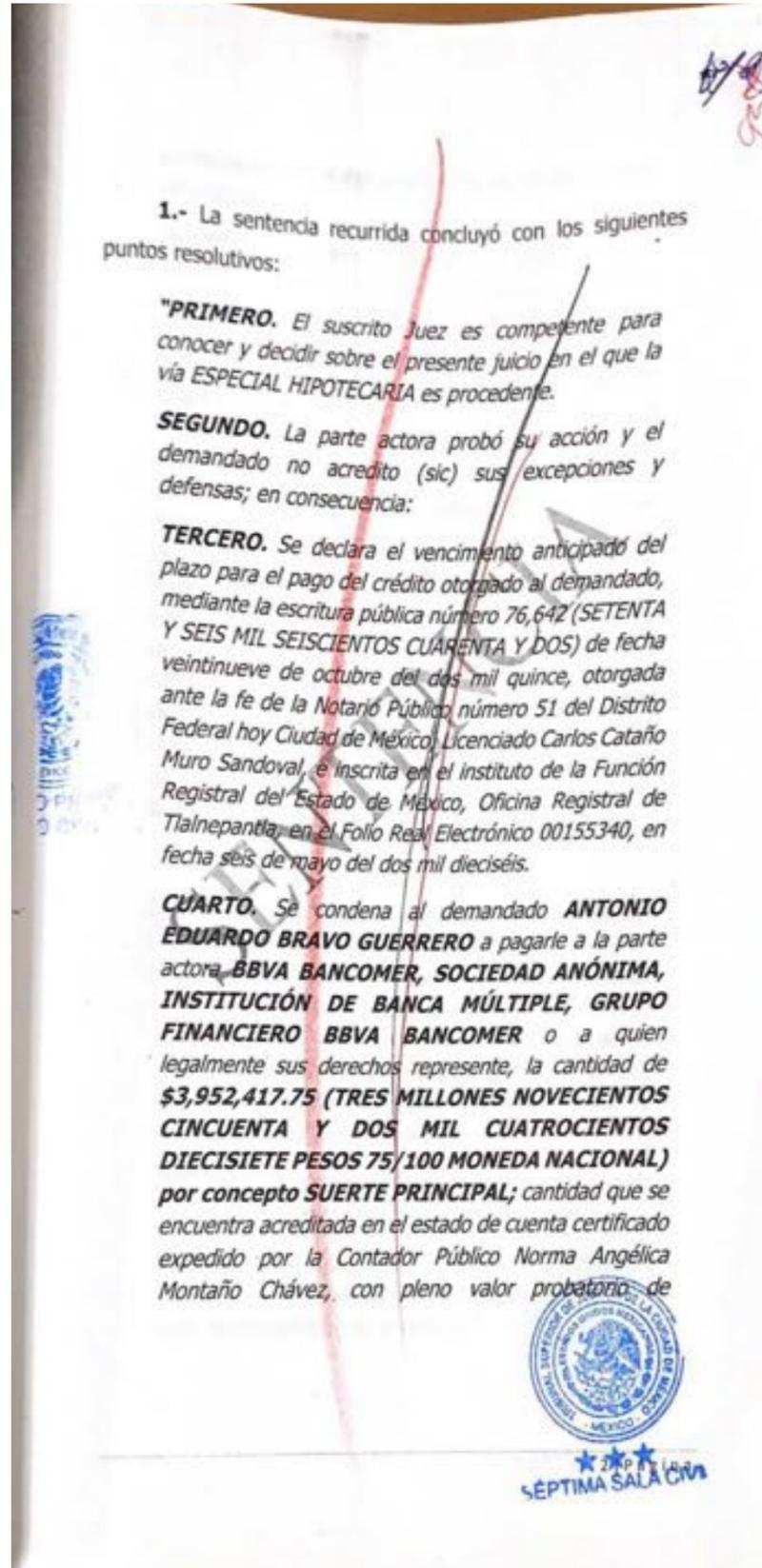
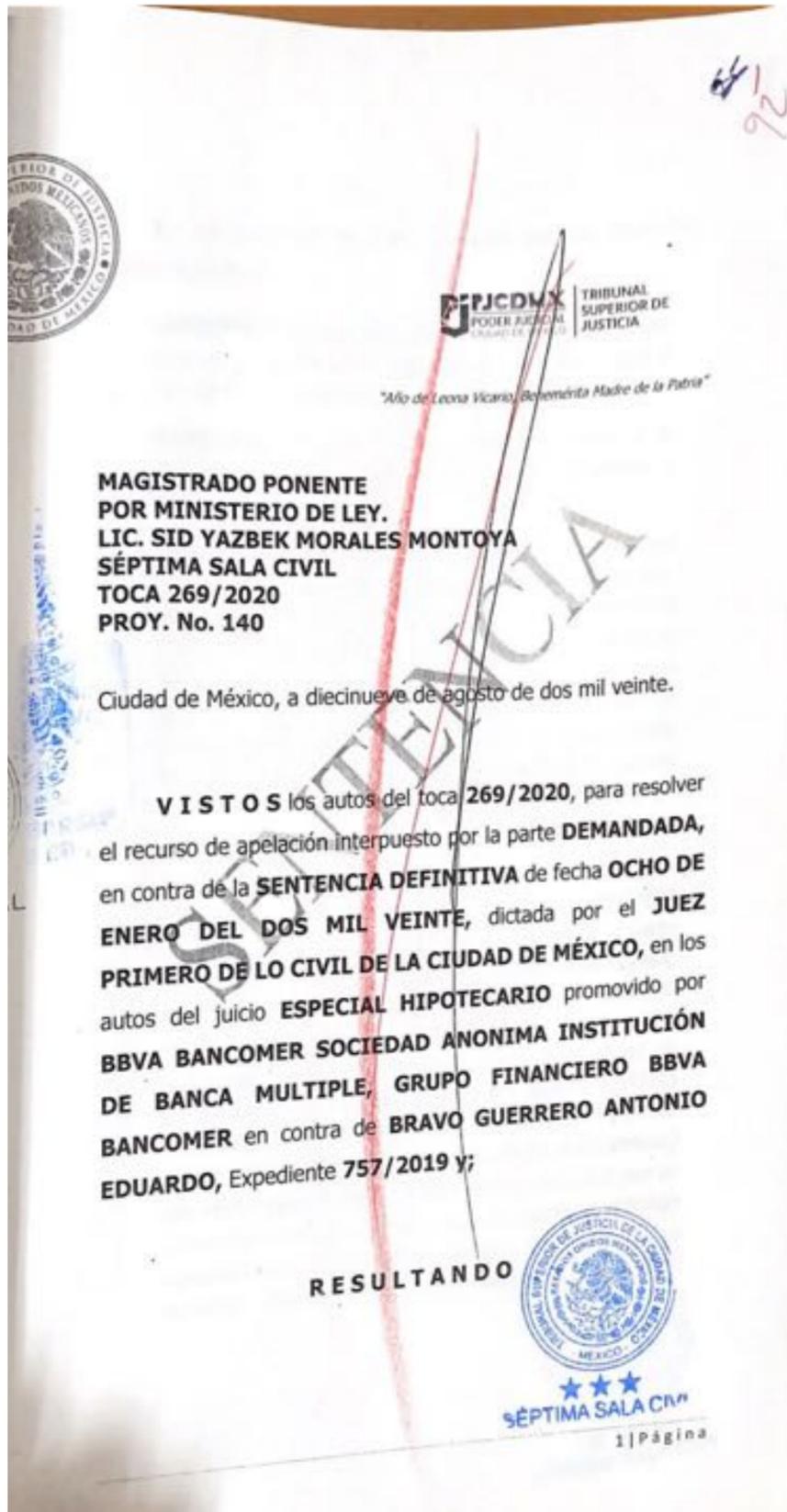
México, Distrito Federal a 06 de agosto de 2015
ROBERTO LIMÓN LASON ROLDÁN

Apelación contra sentencia definitiva



Resolución de Apelación contra sentencia definitiva





Resolución de Apelación contra sentencia definitiva



conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

QUINTO. Se condena al demandado a pagar a la parte actora o a quien legalmente sus derechos represente, la cantidad de **\$111,569.95 (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 95/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** cuantificados del uno de marzo al treinta de junio del año dos mil diecinueve; cantidad que se encuentra acreditada en el estado de cuenta certificado expedido por la Contador Público Norma Angélica Montañó Chávez, con pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito; intereses ordinarios que a consideración de este juzgador no se consideran usurarios, en atención a que las tasas de interés señaladas fueron otorgadas por una institución Bancaria que conforma el Sistema Financiero Mexicano, cuya regulación se encuentra en el artículo 3 fracción IV de la Ley de la Comisión Bancaria y de Valores, y por lo tanto, gozan de la presunción de no ser usurarias.

SEXTO. El pago de las cantidades a que se ha condenado en esta resolución, deberá cubrirse por la parte demandada en un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause estado la presente resolución; con el apercibimiento que, en caso de no realizar los pagos condenados en ésta (sic) sentencia, se sacará a remate el inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la actora.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados en esta instancia.

OCTAVO. Notifíquese y cúmplase la presente resolución y en su oportunidad archívese el expediente como asunto totalmente concluido."



SEPTIMA SALA CIV
3 | Página

2.- Inconforme con la resolución anteriormente transcrita la parte demandada interpuso recurso de apelación mismo que se admitió en **EFFECTO DEVOLUTIVO** y sustanciado que fue, se citó a las partes para el pronunciamiento de la presente resolución, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

A). DE LA COMPETENCIA DE LA ALZADA.

Esta Sala es competente para conocer del presente recurso de apelación en forma **colegiada**, en términos de lo dispuesto por el artículo 51, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

B). DEL RESUMEN DEL ÚNICO AGRAVIO.

El único agravio hecho valer por la parte demandada, es el contenido en su escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común Civil, Cuantía Menor, Oralidad, Familiar y Sección Salas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, el veintiuno de enero de dos mil veinte, mismo que obra en el toca de apelación **269/2020**.

B.1). En él, aduce el apelante que le causa perjuicio el fallo apelado, ya que argumenta que el juez no efectuó una



SEPTIMA SALA CIV

correcta valoración de las pruebas aportadas por el enjuiciado, y además le concede un valor excesivo a las probanzas ofrecidas por la actora, inclusive aduce que va más allá de las cuestiones expuestas por la parte actora, pues, aunque el accionante señaló que requirió a la parte demandada de manera extrajudicial, no acreditó con medio de prueba tal situación, por lo cual se contravienen los requisitos que establece el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles.

Refiere el apelante que el juez no les concedió valor a las excepciones y defensas opuestas de su parte, denominadas de falsedad, oscuridad de la demanda, dolo, falsedad y mala fe, cuando reitera, que el actor no acreditó las supuestas cobranzas extrajudiciales y requerimientos de pago.

Argumenta el disidente que el juzgador de origen, sólo le concedió valor a las documentales exhibidas por la parte actora, sin tomar en cuenta los demás elementos que son constitutivos para acreditar su acción, por lo cual aduce se le causa un agravio irreparable en su patrimonio, pues sostiene que jamás se ha negado a dar cumplimiento a la relación contractual que une a las partes, aunado a que venía cumpliendo con su obligación contractual, y de manera dolosa el actor lo demanda y le requiere el pago de manera anticipada con base en argumentos falsos, con lo que se violenta lo estatuido en el artículo 16 Constitucional, que establece que nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino



SEPTIMA SALA CIV

mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, sin que el juez cumpliera con las formalidades de Ley, pues jamás ha sido requerido de pago, por lo cual manifiesta que deberá de modificarse la sentencia que se combate.

C). DE LA CALIFICACIÓN DEL AGRAVIO Y DEL ESTUDIO DEL RECURSO.

Atendiendo a las constancias del juicio, mismas que gozan de eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los artículos 327 fracción VIII y 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México y al agravio planteado, ha lugar a declararlo por una parte **inoperante**, y por la otra **infundado**, con base en las siguientes consideraciones.

Por cuanto al argumento vertido por el apelante en el sentido de que el juez no efectuó una correcta valoración de las pruebas ofrecidas por el demandado, y le concedió valor excesivo a las pruebas de la actora, deviene **inoperante**, pues es pertinente acotar que cuando se ataca el valor probatorio que el juez concede o no a un medio de convicción, no basta con señalar, como lo hace el inconforme, que el juez no analizó las pruebas del demandado y valoró en exceso las de la contraria,



sino que es menester que el apelante exponga los motivos o razones por las que estima que ello fue así, y los alcances y el valor que las pruebas debieron merecer, lo que en la especie no aconteció, de ahí que el agravio vertido en tal sentido devenga inoperante.

Sirve de apoyo para robustecer lo anterior la Jurisprudencia sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, mayo de 2000, Materia Civil, Tesis VI.2o.C. J/185, página 783, que reza lo siguiente:

"AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS. Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes."

Por otra parte, no le asiste razón al inconforme al aducir que fue incorrecto que el juzgador decretara procedente la acción intentada por la parte actora, con base en la documental exhibida por ésta, sin tomar en cuenta los elementos de la acción; pues contrario a su dicho, tal y como lo consideró el juez natural, para la procedencia de la acción es necesario acreditar que el crédito conste en escritura pública o escrito privado



debidamente registrado y que sea de plazo cumplido o que éste sea exigible en los términos pactados.

Siendo el caso que el actor en aras de acreditar sus pretensiones, exhibió la documental consistente en el instrumento notarial número setenta y seis mil seiscientos cuarenta y dos, de veintinueve de octubre de dos mil quince, en el que, entre otros actos, se hizo constar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como "el acreditante" y de la otra Antonio Eduardo Bravo Guerrero, en su calidad de "el acreditado", mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalneantla, Estado de México, bajo el folio real electrónico 00155340, el seis de mayo de dos mil dieciséis, acreditándose el primer elemento.

Y así mismo demostró el segundo elemento, relativo a que sea de plazo cumplido, ya que del clausulado de dicho acuerdo de voluntades se aprecia que "el acreditante" otorgó a "el acreditado" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por el monto de \$4'350,000.00 (cuatro millones trescientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.); importe que se tuvo por dispuesto a la firma del contrato, por lo cual se extendió el recibo más amplio y eficaz que en derecho procediera; obligándose "el acreditado" a cubrir el capital del crédito y sus respectivos intereses mediante doscientos cuarenta pagos mensuales iguales y sucesivos a más tardar el último día hábil



de cada mes sin necesidad de requerimiento ni recordatorio alguno, pagos que empezarían a correr a partir de la fecha de firma de la escritura; estipulándose que el plazo para el pago del crédito sería de doscientos cuarenta y un meses contados a partir de la fecha de firma de la escritura, acordando los contratantes que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado con sus accesorios; y dado que el actor indicó que la parte demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve, y el enjuiciado no acreditó con medio de prueba alguno encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato de marras, en consecuencia, fue correcta la determinación del juez natural al declarar procedente la acción intentada por la institución bancaria.

En otro orden de ideas, no le asiste razón al recurrente al aducir que no debió proceder la acción porque el actor no acreditó haberlo requerido extrajudicialmente del pago del crédito otorgado; pues cabe precisar que de la cláusula séptima del contrato basal, se aprecia que los contratantes pactaron que todos los pagos que debía realizar la parte demandada con motivo del contrato, debían efectuarse en el domicilio de "la acreditante" el cual se estableció en la cláusula denominada "DOMICILIOS" del capítulo relativo a las cláusulas no financieras del instrumento, sin perjuicio de que pudiera realizar los pagos



en cualquiera de las sucursales de la institución, y que los pagos debían realizarse a más tardar el último día hábil de cada mes sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio, luego entonces, no le asiste razón al enjuiciado al señalar que no procedía la acción intentada por la actora, en virtud de que ésta nunca demostró que la requirió de pago, pues atendiendo a la literalidad de la cláusula aludida se aprecia que el deudor en su carácter de "acreditado" tenía la obligación de realizar los pagos del crédito concedido en el domicilio de la actora, en el término fijado para ello, sin necesidad de requerimiento o recordatorio alguno, razón por la cual contrario a su argumento, no resultaba indispensable el requerimiento a que alude el enjuiciado, pues se reitera, el demandado tenía pleno conocimiento del lugar donde debía efectuar los pagos del crédito que le fue otorgado, así como los términos para su pago.

Bajo esa tesitura, resulta incorrecto lo argumentado por el apelante, en cuanto a que como no le requirió la actora el monto de las mensualidades a que se obligó, no podía ésta ejercer su acción de vencimiento anticipado del crédito, y por ende, reclamarle el pago de las cantidades señaladas en su libelo inicial de demanda, pues se reitera, el enjuiciado, hoy inconforme tenía pleno conocimiento del domicilio de la "acreditante" en el cual debía efectuar los pagos correspondientes al crédito otorgado y los términos para ello, razón por la cual no era necesario el requerimiento previo para la procedencia de la acción hipotecaria, de ahí que no se contravenga el artículo 470



del Código de Procedimientos Civiles, ni los artículos 14 y 16 Constitucionales como lo refiere el apelante.

Sirve de apoyo para robustecer lo anterior la tesis de jurisprudencia II.3o.C.30 C, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, de la Novena Época, visible en la página 1972, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, noviembre de 2004, cuyo rubro y texto son los siguientes:

"INTERPELACIÓN JUDICIAL. NO ES NECESARIA TRATÁNDOSE DE OBLIGACIONES A PLAZO CUANDO ESTÁ SEÑALADO EL LUGAR DE PAGO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 1908 del Código Civil del Estado de México establece: "El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.". Tal dispositivo pone de manifiesto que cuando en un contrato se ha fijado el plazo para el cumplimiento de una obligación de dar, así como el lugar para el pago, distinto al domicilio del demandado, no hay necesidad de realizar interpelación alguna para que el deudor realice el pago o se constituya en mora, en virtud de que su responsabilidad comienza a partir de la fecha del vencimiento del plazo citado. Así si la obligación es a plazo, desde el vencimiento de éste el deudor incurre en mora o, en otros términos, comienza su responsabilidad por su incumplimiento, es decir, que tratándose de obligaciones a plazo fijo impera el principio de que el día interpela por el hombre, esto es, el vencimiento del plazo hace las veces de interpelación. Así las cosas, es incuestionable que al fijarse en el convenio la fecha en que deberá efectuarse el cumplimiento de la obligación, y el lugar para el pago, el acreedor no se encuentra obligado a realizar la interpelación judicial, supuesto que sólo tiene cabida cuando en el contrato no se haya fijado el tiempo en que debe hacerse el pago."



Finalmente, en cuanto al argumento vertido por el recurrente respecto a que el juez no le concedió valor a sus excepciones y defensas, aún y cuando el actor no demostró que lo requirió de pago, deviene infundado, ya que el juzgador al analizar las excepciones opuestas por el demandado, señaló lo siguiente:

*i.- Las excepciones marcadas con los números I, II y III consistentes en la de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, LA FALSEDAD y la OSCURIDAD DE LA DEMANDA,** mismas que al estar relacionadas entre sí, se estudian de manera conjunta en los siguientes términos: resultan infundadas e improcedentes, porque, contrariamente a lo señalado por el excepcionista de constancias de autos se advierte que el escrito de demanda reúnen (sic) los requisitos establecidos en los artículos 95 y 255 del Código de Procedimientos Civiles y de su contenido se desprenden datos y elementos suficientes que permitieron a la demandada controvertirla, y oponer excepciones; asimismo en razón de que, es el propio demandado quien manifiesta al contestar la demanda que los hechos en los que se funda la demanda son ciertos, por lo que, de ninguna manera se le dejó en el estado de indefensión que manifiesta. A mayor abundamiento, la parte actora acreditó los extremos de su acción, misma que se declaró procedente y que se fundó en la falta de pago a partir del mes de marzo del dos mil diecinueve, de las cantidades que se obligó a cubrir la parte deudora en el plazo, forma y términos pactados en el contrato de Apertura de Crédito base de la acción.*

*ii.- **LA EXCEPCIÓN DE DOLO, FALSEDAD Y MALA FE.-** En la que, los argumentos vertidos por la excepcionista se estiman insuficientes para acreditar el dolo, la falsedad y la mala fe que refiere, toda vez, las simples manifestaciones unilaterales de la codemandada (sic) resultan insuficientes para acreditar sus*



pretensiones, puesto que, no aportó elemento probatorio alguno con el que demostrara la sugestión o los artificios supuestamente empleados por la parte actora para inducir a error o mantenerla en él, y mucho menos acreditó que la accionante actuara con mala fe o con el propósito deliberado de hacerla incurrir en un error. Pues del estudio efectuado al escrito de demanda, así como a la escritura que contiene el Contrato de Apertura de Crédito celebrado entre las partes y del estado de cuenta certificado estos últimos exhibidos como documentos base de la acción, este juzgador advierte que, de manera contraria a lo argumentado por el demandado, el primero se encuentra narrado en sus hechos de manera sucinta, clara y precisa, asimismo, del segundo el Notario Público que, dio fe del acto jurídico base de la presente acción le leyó y explico el valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, por lo que, el excepcionista manifestó su conformidad con ella, procediendo a otorgarla, ratificarla y firmarla; fe pública que de ninguna manera fue desvirtuada por la excepcionista. Así las cosas, este juzgador estima en declarar improcedente la excepción a estudio.

*iii.- **LA EXCEPCIÓN DE INEPTO LIBELO.** - La misma resulta improcedente, toda vez que, contrario a lo que manifiesta, la suscrita considera que los hechos de la demanda fueron narrados en forma suscrita, clara y precisa, reuniendo con ello todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles.*

*iv.- **TODAS Y CADA UNA DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES QUE DERIVEN DEL ESCRITO INICIAL.** Resultan infundadas, toda vez que, del estudio realizado al escrito de demanda, no se adviertan elementos que resulten favorables a sus pretensiones, por lo que, se declara infundada e improcedente esta excepción."*



Sin que el hoy apelante, hubiera combatido mediante razonamiento lógico jurídico tales consideraciones, por lo cual deberán seguir rigiendo el sentido del fallo apelado.

D). CONCLUSIÓN.

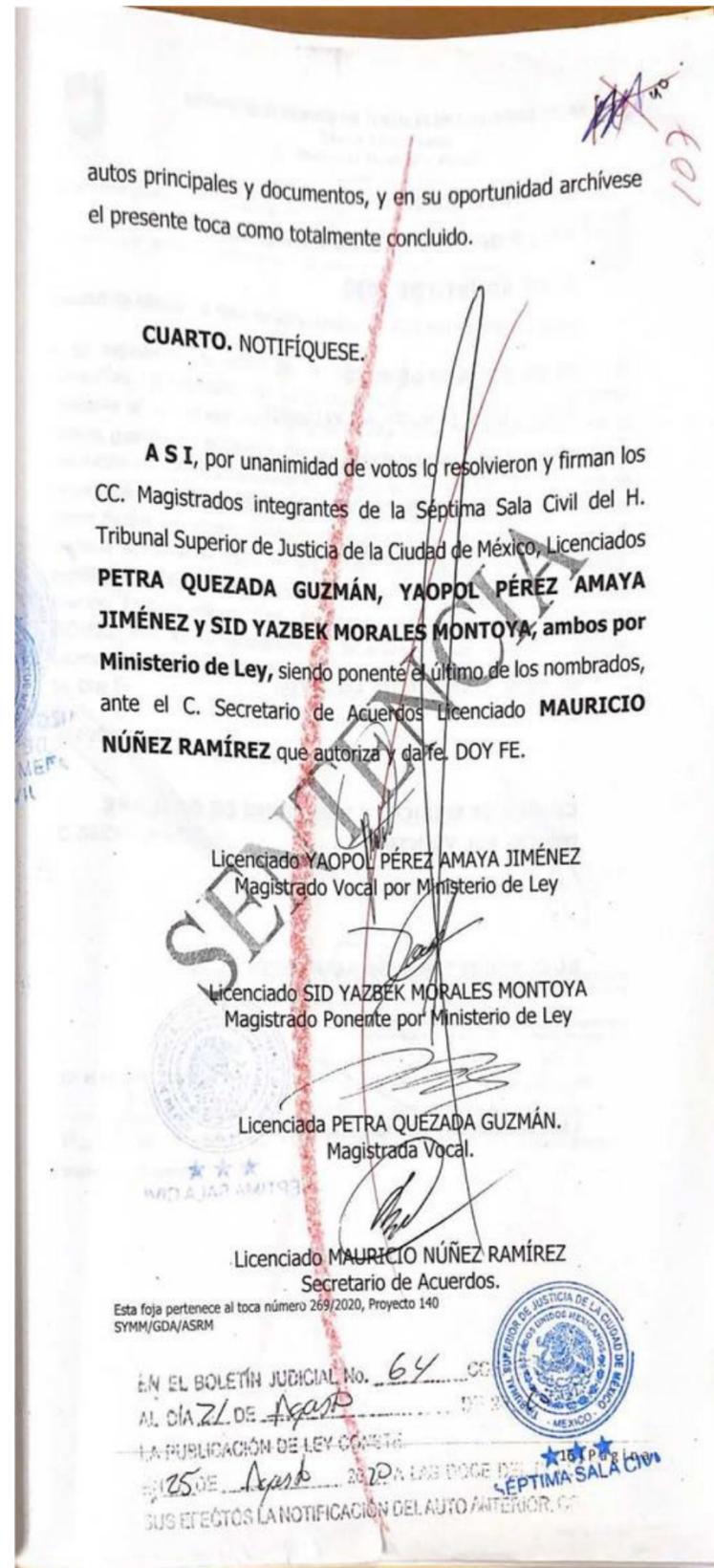
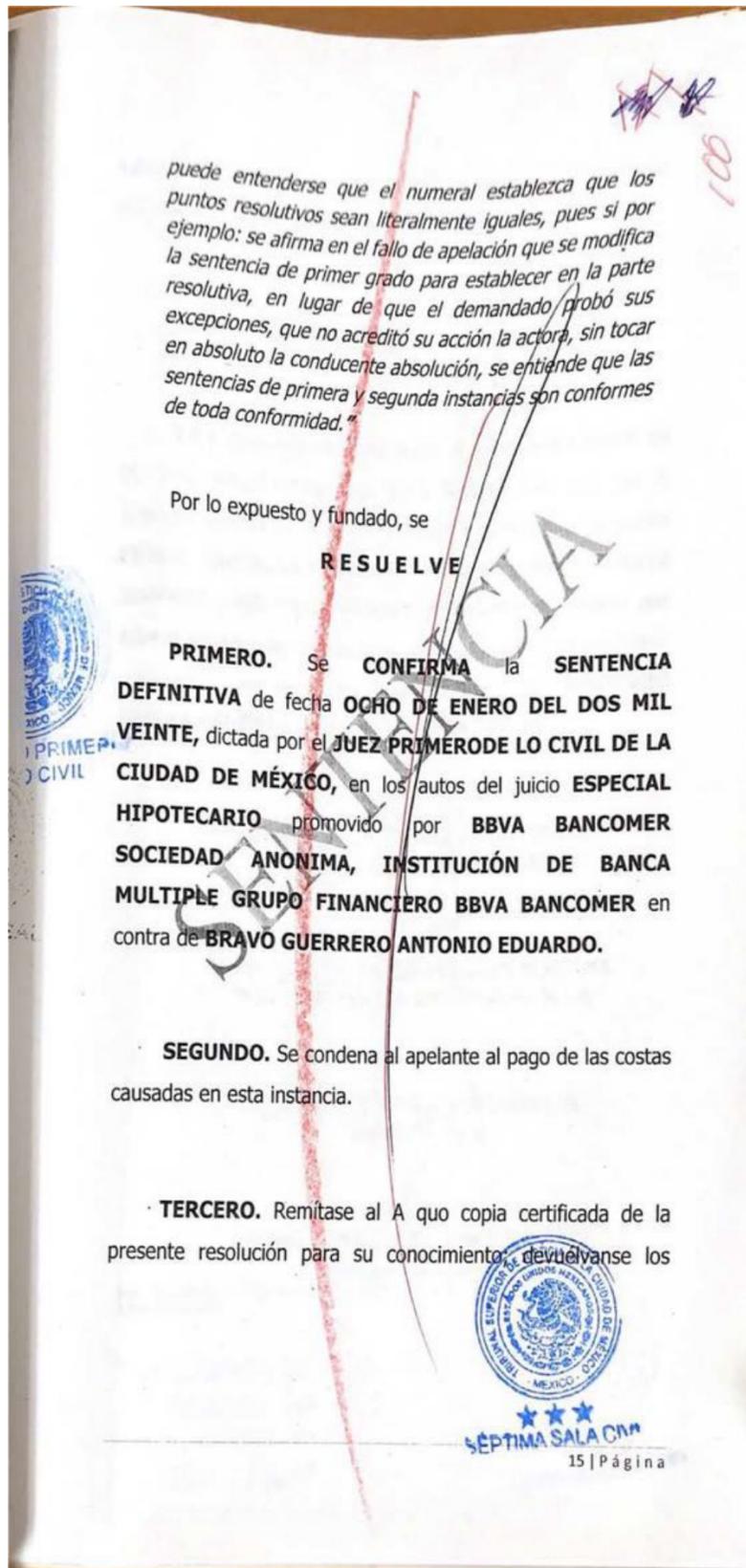
En las condiciones relatadas, lo procedente es confirmar la sentencia definitiva de ocho de enero de dos mil veinte.

E). DE LAS COSTAS DE LA ALZADA.

Por encontrarse este asunto dentro de la hipótesis prevista en el artículo 140, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles, al haberse dictado dos sentencias conformes de toda conformidad, se deberá condenar al apelante a pagar las costas causadas en esta instancia. Sirve de apoyo para robustecer lo anterior, la Jurisprudencia I:40.C. J/15, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Novena Época del tomo XVI, Agosto de 2002, publicada en la página mil cincuenta y dos del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

"CONDENA EN COSTAS. SENTENCIAS CONFORMES DE TODA CONFORMIDAD. El artículo 1084, fracción IV, del Código de Comercio, semejante al 140, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, exige, para condenar al pago de costas causadas en ambas instancias, que los puntos resolutive de las sentencias de primera y segunda instancias sean conformes de toda conformidad. Esta hipótesis se actualiza si ambas sentencias resuelven ideológicamente lo mismo, ya sea condenando o absolviendo, ya que de ninguna manera





Resolución de Apelación contra sentencia definitiva



Amparo directo contra sentencia definitiva y su resolución

Amparo directo y su resolución : En casos donde se busca **protección legal adicional**, como el amparo, esta resolución determina si el proceso legal en las etapas de la 1 a la 5 se **realizaron conforme a la ley**.

Avalúo de la propiedad para subasta judicial

Un avalúo profesional de la propiedad en subasta es fundamental para **determinar su valor**. Esto ayuda a los inversionistas a evaluar si la propiedad representa una inversión sólida. En este documento encontramos la información de las **características de la propiedad y la descripción interior**.

AVALÚO INMOBILIARIO



Solicitante:	Gabriela Mascote Ortiz.		
Ubicación del inmueble:	El departamento marcado con el número 110 Ciento Diez, denominado "Amatista", ubicado en la planta baja del Edificio llamado "Hacienda del Oro", del Condominio conocido como "Hacienda del Oro, Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Tlaxiaco de Zúñiga, Jalisco.		
Fecha del Avalúo:	viernes 11 de octubre de 2019	C.P.:	45645

Resumen de Valores

Valor del Terreno:	\$ 282,998.16
Valor Físico:	\$ 2,210,000.00
Valor de Mercado:	\$ 2,327,840.60

Valor comercial del inmueble: \$ 2,328,000.00

Avalúo Ejemplo 1



AVALÚO INMOBILIARIO

1 Antecedentes

Solicitante	Nombre	Gabriela Mascote Ortiz.
Propietario	Nombre	José de Jesús Hernández Gutiérrez
	Domicilio	El departamento marcado con el número 110 Ciento Diez, denominado "Amatista", ubicado en la planta baja del Edificio llamado "Hacienda del Oro", del Condominio conocido como "Hacienda del Oro, Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Tlaxiaco de Zúñiga, Jalisco.
	Valorador	Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda
	Cédula Profesional	1138524
	Fecha de Inspección	10 de octubre de 2019
	Fecha de avalúo	11 de octubre de 2019
	Tipo de inmueble	Departamento
	Régimen de Propiedad	Condominio
	Objeto del Avalúo	Estimar su valor comercial.
	Propósito del Avalúo	Conocer su valor comercial
	Ubicación del inmueble	El departamento marcado con el número 110 Ciento Diez, denominado "Amatista", ubicado en la planta baja del Edificio llamado "Hacienda del Oro", del Condominio conocido como "Hacienda del Oro, Club Hípico y Residencial", ubicado en el Municipio de Tlaxiaco de Zúñiga, Jalisco.
	C.P.	45645
	Cave Catastral	No proporcionado.
	Cuenta de Agua	No proporcionado.

2 Características Urbanas

Clasificación de la Zona:	Habitacional de buena calidad.	
Tipo de Construcción Dominante:	Casas habitación de buena calidad de 2 niveles, así como edificios de departamentos de buena calidad.	
Índice de Saturación de la Zona:	70%	Densidad de Población: Media (20.9 -hab/ha)
Contaminación ambiental:	Haja	Uso de Suelo: ALJ 21/ H3 - LI 051
Vías de Acceso e Importancia:	Al Norte aprox. 200 m. Av. Ramón Corona, al Oeste aprox 50 m. Av. Camino Real a Colima y al Poniente aprox. 1200 m. Av. Adolfo López Mateos.	

En un radio de 2 km

<input checked="" type="checkbox"/> Agua Potable	<input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Hospitales	<input type="checkbox"/> Normadere de Calles
<input checked="" type="checkbox"/> Drenaje Sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Guarderías	<input checked="" type="checkbox"/> Locales Comerciales	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura
<input checked="" type="checkbox"/> Electrificación	<input checked="" type="checkbox"/> Banquetas	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input checked="" type="checkbox"/> Vigilancia
<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Pavimento Hormigón	<input checked="" type="checkbox"/> Limpieza	<input checked="" type="checkbox"/> Sensibilización Vial
<input checked="" type="checkbox"/> Línea Telefónica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimento Asfáltico	<input checked="" type="checkbox"/> Escuelas	<input checked="" type="checkbox"/> Transportación

AVALÚO INMOBILIARIO

3 Terreno

Datos Transversales, Límites y Orientación:

Fuente de Información:

Colindancias:

Orientación:

Al Norte:

Al Sur:

A. Norte:

Al Sur:

Área de Terreno Privativo:
Superficie de Construcción:

Topografía y Configuración:
Características Panorámicas:
Servicios y Restricciones:
Densidad Habitacional Permisible:
Intensidad de Construcción:
Consideraciones Adicionales:
Georreferencias:

Croquis de Localización:

El conjunto habitacional "Hacienda del Oro" está situado sobre la Av. Camino Real a Colima al Oriente, la Av. Ramón Corona al Norte, la calle los Laureles al Poniente y completando la manzana la calle José Ma. Morelos a Sur.

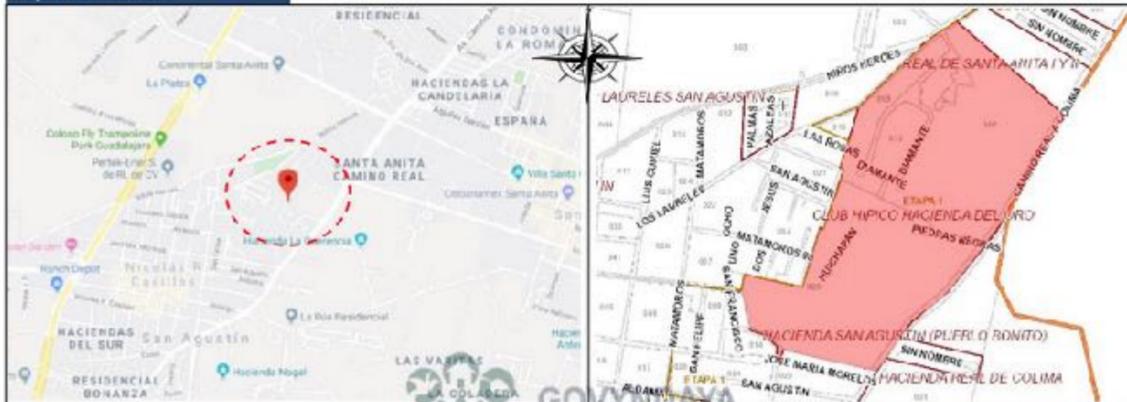
Copia simple de Escritura N° 17, '01, firmado por el Lic. Jesús Manzano Lejarazu, titular de la Notaría Pública No. 10 del Estado de Jalisco con fecha de 25 de Noviembre de 2010.

Privativa

Distancia	Colindancia
3.15 m	Con área común interior.
0.575 m	Con área común interior.
5.70 m	Con área común interior.
1.05 m	Con área común interior.
3.85 m	Con área común interior.
0.90 m	Con área común interior.
3.35 m	Con área común interior.
4.70 m	Con área común exterior.
0.90 m	Con área común exterior.
1.00 m	Con área común exterior.
1.70 m	Con área común exterior.
2.55 m	Con área común exterior.
2.80 m	Con área común exterior.
4.10 m	Con área común exterior.
0.575 m	Con área común exterior.
3.15 m	Con área común exterior.
3.75 m	Con el departamento número 111 denominado Turmalina y con área común exterior.
0.45 m	Con el departamento número 111 denominado Turmalina y con área común exterior.
5.25 m	Con el departamento número 111 denominado Turmalina y con área común exterior.
0.40 m	Con el departamento número 109 denominado Lapialazul.

35.74 m² Individio : 100.0000%
139.40 m² Individio : 100.0000% **Se estimó superficie de construcción con herramienta satelital**

Terreno de forma regular y topografía sensiblemente plana.
Vista panorámica con construcciones propias del lugar.
Las que marquen el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Tlajomulco de Zuñiga.
250 Habitación
Hasta 2.4 veces el terreno.
Ninguna según información proporcionada.
20,550760, -103,404047



Avalúo Ejemplo 1



AVALÚO INMOBILIARIO

4 Descripción General del Inmueble

Uso Actual:

Debido a que no se tuvo acceso al interior del inmueble se supone la siguiente descripción: Se trata de un departamento de buena calidad con la siguiente distribución arquitectónica: Anexo, Vestíbulo, Estancia, Comedor, Cocina, Área de Lavado, Baño de Visitas, 3 Recamaras, 2 Baños y Terraza, libre para el uso de dos cajones de estacionamiento marcados con el número 110-A y 110-B.

Tipo y Clasificación de la Construcción:

No.	Descripción	Conservación	No. Niv.	Edad	VP	VUR	F. Edad	F. Conserv.	Superficie (m ²)
1	Departamento	Normal	1	21	70	49	0.96	1.00	139.40
Total:									139.40

Calidad de Proyecto:

Grado de Conservación:

Unidades Removibles:

Estado de Ocupación:

Buena

Normal

Uso: la casa habitación.

Se desconoce.

A. Cimentación y Estructura

Cimentación:

Estructura:

Muros:

Empujes:

Techos:

Azoteas:

Bardas:

Se supone a base de zapatas corridas de concreto armado con cadena de desplante.

Se supone muros de carga, castillos, trabes y cerramientos de concreto armado.

Se supone de block, asentado con cemento-arena.

Se supone losa corrida de concreto armado en claros cortos y medianos.

Se supone losa corrida de concreto armado en claros cortos y medianos.

Se supone impermeabilizadas.

De block de concreto, asentado con cemento-arena.

B. Acabados Interiores

Apuntes:

Pielures:

Laminas:

Pisos:

Zoclos:

Escaleras:

Pintura:

Recubrimientos Especiales:

Se supone mezcla de cemento-arena con aplicación de pintura comercial.

Se supone de yeso a nivel y regla terminado en pintura.

Se supone loseta cerámica de 40 x 20 cm en baño y cocina.

Se supone loseta cerámica de 50 x 50 cm.

Se supone acorde al tipo de piso.

Se supone rampa de concreto armado con escalones del mismo material.

Se supone vinilica de buena calidad.

Se desconoce.

C. Carpintería

Puertas:

Guardapolvos:

Laminas:

Pisos:

Se supone puertas de intercomunicación de tambor en pino laminado en baño.

Se supone de bastidor de pino, terminado en barniz.

Se desconoce.

Se desconoce.

D. Inst. Hidráulicas y Sanitarias

Muebles de Baño:

Redes de Alimentación:

Redes de Desagüe:

Muebles de Cocina:

Se supone cerámicos, de buena calidad.

Se supone a base de tubería de cobre en ranuras y alimentadores.

Se supone a base de tubería de PVC en descargas y un colector de albañal.

Se supone calidad comercial.

E. Instalaciones Eléctricas

Ventanas:

Vidrios:

G. Cerrajería

Fachadas:

Inst. Especiales, Elem. Accesorios y Obras Complementarias

Se supone ocultas a base de tubería flexible, con salidas a centros.

Se supone de perfil de aluminio anodizado.

Se supone cristales de 6 mm de espesor.

Se supone de calidad comercial.

Mezcla de cemento-arena en general terminada en pintura vinilica de calidad comercial.

Se estima 8% de Obras comunes.

AVALÚO INMOBILIARIO

5 Consideraciones Previas al Estudio.

Método Físico. Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, ajustado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia.

Método Comparativo e de MERCADO. es el desarrollo análisis a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia o su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valoración.

AVALÚO COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente estudio, es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información errada en la solicitud de avalúo.

El presente estudio es de USO exclusivo del(los) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el "Avalúo Inmobiliario", por lo que no podrá ser utilizado para garantizar créditos o fines distintos.

OBSERVACIONES:

La superficie de construcción es tomada de la copia simple de Escritura N° 17,101, firmado por el Lic. Jesús Manzeres Lojarazu, Notario de la Notaría Pública No. 10 del Estado de Jalisco, con fecha de 29 de Noviembre de 2010, proporcionada por el solicitante.

La superficie de terreno es estimada mediante el método de huella.

No se tuvo acceso al inmueble, por lo que las características físicas y de conservación son las supuestas por el perito en base a su experiencia en la valoración de este tipo de inmuebles.

Para la homologación de inmuebles similares dentro del Enfoque Físico, se aplicó un factor de Negociación del 0.55, que representa la diferencia que existe entre el valor de oferta y el precio de venta de los comparables en la zona.

Para la homologación de inmuebles similares dentro del Enfoque de Mercado, se aplicó un factor de Cajón de 1.05 a los comparables 4, 5 y 6, esto ya que se o cuentan con un lugar destinado para tal fin.

Para la homologación de inmuebles similares dentro del Enfoque de Mercado, se aplicó un factor de Negociación del 0.95, que representa la diferencia que existe entre el valor de oferta y el precio de venta de los comparables en la zona.

Avalúo Ejemplo 1



AVALÚO INMOBILIARIO

6 Valor de Mercado

Comparables de terreno

N°	Tipo Inmueble	Ubicación	Informante	Observaciones	Sup / Terreno	Precio de Venta
1	Terreno	Nueva Galicia, Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco.	Karina Ramirez / 3314113045	Plano, Regular, Medianero.	158.00 m2	\$ 1,496,725.00
2	Terreno	Bahartia, Fracc. Casa Fuerte, Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco.	Miguel Hernández / 3312592954	Plano, Regular, Medianero.	154.00 m2	\$ 1,198,000.00
3	Terreno	Fracc. Casa Fuerte, Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco.	Empaño Inmobiliario / 331032007C	Plano, Regular, Medianero.	140.00 m2	\$ 1,100,000.00
4	Terreno	Fracc. Alazar, Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco.	Karina P. / 3315706704	Plano, Regular, Medianero.	140.00 m2	\$ 1,200,000.00

Homologación

N°	Oferta de Venta	Superficie (m ²)	Valor \$/m ²	Factores de Homologación							Factor Result.	\$/m ²
				Zona	Ubicación	Frete	Demolición	Superficie	Negoc.	Entorno		
1	\$ 1,496,725	158.00 m2	\$ 9,472.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.55	1.00	0.94	8,982.06
2	\$ 1,198,000	154.00 m2	\$ 7,815.45	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.55	1.00	0.94	7,091.24
3	\$ 1,100,000	140.00 m2	\$ 7,857.14	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.55	1.00	0.93	7,389.29
4	\$ 1,200,000	140.00 m2	\$ 8,571.43	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	0.55	1.00	0.93	7,074.10

Promedio: \$ 7,809.25
 Valor/m² mercado aplicado: \$ 7,809.00
 Lote tipo: 180.00 m2
 Superficie total del terreno: 36.24 m2
 Superficie de terreno derivada de indiviso: 36.24 m2

AVALÚO INMOBILIARIO

6 Valor de Mercado

Comparables de venta

N°	Tipo inmueble	Ubicación	Edad	Sup/Terreno	Sup/Cnst	
1	Departamento	Frac. Reserva Living, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	120.00 m2	120.00 m2	
	Contacto:	Neximo / 5513289530	Oferta:	\$ 2,800,000.00		
Departamento con 2 Recamaras, 1 Baño, 2 Lugares de Estacionamiento.						
2	Departamento	Valle del Silbo Fracc. Nueva Gáida, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	90.00 m2	90.00 m2	
	Contacto:	Match Inmobiliaria / 3334531975	Oferta:	\$ 2,000,000.00		
Departamento con 3 Recamaras, 2 Baños, 2 Lugares de Estacionamiento.						
3	Departamento	Frac. Nueva Galilea, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	88.00 m2	88.00 m2	
	Contacto:	Umar Chaprés / 3358142943	Oferta:	\$ 2,249,000.00		
Departamento con 2 Recamaras, 2 Baño, 2 Lugares de Estacionamiento.						
4	Departamento	Frac. La Tijera, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	75.00 m2	79.00 m2	
	Contacto:		Oferta:	\$ 1,612,976.00		
Departamento con 2 Recamaras, 2 Baño, 1 Lugar de Estacionamiento.						
5	Departamento	Frac. Girón San Andrés, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	109.00 m2	108.00 m2	
	Contacto:	Propiedades.com / 3333309400	Oferta:	\$ 2,350,000.00		
Departamento con 2 Recamaras, 1 Baño, 1 Lugar de Estacionamiento.						
6	Departamento	Frac. Catalán San Andrés, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	1	82.00 m2	82.00 m2	
	Contacto:	Vivanuncios / 3219643164	Oferta:	\$ 1,800,000.00		
Departamento con 2 Recamaras, 1 Baño, 1 Lugar de Estacionamiento.						

Avalúo Ejemplo 1



AVALÚO INMOBILIARIO

6 Valor de Mercado

Homologación

No	Oferta de Venta	Superficie (m²)	Valor \$/m²	Factores de Homologación							Factor Result.	\$ / m²
				Zona	Ubicación	Sup.	Edad	Ubicación	Negoc.	Cajón		
1	\$ 2,800,000	120.00 m2	\$ 23,333.33	1.00	1.00	0.98	0.80	1.00	0.95	1.00	0.74	\$ 17,295.91
2	\$ 2,000,000	90.00 m2	\$ 22,222.22	1.00	1.00	0.98	0.80	1.00	0.95	1.00	0.71	\$ 15,701.13
3	\$ 2,249,000	88.00 m2	\$ 25,669.32	1.00	1.00	0.98	0.80	1.00	0.95	1.00	0.70	\$ 17,689.69
4	\$ 1,612,976	79.00 m2	\$ 20,417.29	1.00	1.00	0.91	0.80	1.00	0.95	1.05	0.73	\$ 16,656.73
5	\$ 2,350,000	109.00 m2	\$ 21,559.53	1.00	1.00	0.98	0.80	1.00	0.95	1.05	0.77	\$ 16,513.46
6	\$ 1,800,000	82.00 m2	\$ 21,951.22	1.00	1.00	0.92	0.80	1.00	0.95	1.05	0.73	\$ 16,034.42

Promedio: \$ 16,698.56
Valor m² mercado aplicado: \$ 16,699.00
Superficie Total de Construcción: 139.40 m2

Valor de Mercado del Inmueble: **\$ 2,327,840.60**



Avalúo N°: 09009041510006230

Avalúo Número: 09009041510006230
Expediente: 1/530231
Fecha: MARZO 22, DE 2004

I ANTECEDENTES

Institución que practica el avalúo: GRUPO AVALUO UNIDAD DE VALUACION, S.A. DE C.V.
CLAVE DE AUTORIZACION SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL 09009
REGISTRO DE TESORERÍA DEL G.D.F S-178

Solicitante: RUBEN ARIGUZNAGA CRUZ.
Domicilio: AV. INDUSTRIAL MILITAR # 1113, A-402, COL. TRITONES
TECAMACHALCO, DELEG. MIGUEL HIDALGO, MEXICO, D.F.

Ejecutivo: ANGEL DIAZ GARCIA.

Valuador: ING. CIVIL ALEJANDRO TENORIO GASCA.
CLAVE DE AUTORIZACION SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL 0302810.
REG. TESORERÍA G.D.F. V-0636
VIGENCIA: 31 DICIEMBRE 2004.

Inmueble que se valúa: CASA HABITACIÓN.

Régimen de propiedad: PRIVADA, ABSOLUTA.

Propietario: JESUS SESIN SAID Y JESUS MIGUEL SESIN SAID.

Propósito del avalúo: CONOCER VALOR COMERCIAL PARA EFECTOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Ubicación del inmueble: CASA HABITACION MARCADA CON EL #76, DE LA CALLE BOSQUE DEL CASTILLO, QUE CORRESPONDE AL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL # 39 DE LA MANZANA XVI, FRACCIONAMIENTO LA HERRADURA, 3ª SECCION, MPIO. HUIXQUILUCAN, C.P. 52780, ESTADO DE MÉXICO.

Número de cuenta predial: 095-10-081-39-00-0000.

Número de cuenta de agua: 095-05-25-002-LT39-MZ16

II CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: PÉRIFÉRICA, RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN.

Tipo de construcción dominante en la zona: CÁRSAS HABITACIÓN, MODERNAS DE LUJO Y DE BUENA CALIDAD.

Índice de saturación en la zona: 100 %

Población: NORMAL.

Nivel socioeconómico: ALTO.

Contaminación ambiental: ÚNICAMENTE SE ENCONTRÓ LA PRODUCIDA POR LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN CUANTO A RUIDO Y EMISIÓN DE GASES CONTAMINANTES.

Uso del suelo: HABITACIONAL.

Vías de acceso e importancia de las mismas: COMO VÍAS PRIMARIAS DE ACCESO, SE TIENEN:
AL NOROESTE: LA CALLE DEL ARCO Y LA AV. BOSQUE DEL CASTILLO.
AL SUR: EL PASEO DE LA HERRADURA.



Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx

Avalúo Ejemplo 2



Avalúo N°: 09009041510006230

Servicio públicos y equipamiento urbano:

SERVICIOS COMPLETOS. CUENTA CON: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL, ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTO EN CALLES, BANQUETAS Y GUARNICIONES, RED TELEFÓNICA, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN DE CALLES, TRANSPORTE PÚBLICO, ESCUELAS, JARDINES, ETC.

III CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:

INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE BOSQUE DEL CASTILLO, EN LA ACERA ORIENTADA AL OESTE, EN EL TRAMO COMPRENDIDO Y LIMITADO ENTRE LA INFLEXION DE LA CALLE BOSQUE DEL CASTILLO Y EL PASEO DE LA HERRADURA, AL NORTE Y SUR RESPECTIVAMENTE; Y FORMANDO Y COMPLETANDO LA MANZANA, LA CALLE BOSQUE DE ZAPOPAN, AL ESTE.

Croquis de Localización:



Medidas y colindancias:

según: ESCRITURA # 47,515, DE FECHA ENERO 24, DE 2003, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. JAVIER DEL VALLE PALAZUELOS, NOTARIO PÚBLICO # 61, DE LA CIUDAD DE MEXICO, D.F.

AL NORTE EN 30.00 M., CON EL LOTE 40.
AL SUR EN 30.00 M., CON EL LOTE 38.
AL ESTE EN 13.00 M., CON EL LOTE 16.
AL OESTE EN 13.00 M., CON LA CALLE DE BOSQUE DEL CASTILLO.

Superficie total:

según: ESCRITURA MENCIONADA:
TERRENO: - 390.00 m².

Topografía y configuración:

TERRENO PLANO, DE FORMA REGULAR, EN LOMERIO SUAVE.

Características panorámicas:

VISTA A CONSTRUCCIONES SIMILARES PROPIAS DE LA ZONA.

Densidad habitacional:

MEDIA.

Intensidad de construcción:

MEDIA.

Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx



GR

Ava



Avalúo N°: 09009041510006230

Servidumbre y/o restricciones: NO EXISTEN RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION EN EL TERRENO.

Índice de ocupación: INDICE DE OCUPACION (I.O.) ES EL COCIENTE DE LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ENTRE LA SUPERFICIE DE TERRENO. I.O. = 192.45 m² / 390.00 m². I.O. = 0.4935 = 49.35 % POR LO TANTO, LA SUPERFICIE DE TERRENO NO EXCEDE TRES VECES EL AREA CUBIERTA POR LAS CONSTRUCCIONES.

IV DESCRIPCIÓN GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

Uso actual: SE TRATA DE UN TERRENO DE FORMA REGULAR, CON EDIFICACIONES DE UNA CASA HABITACIÓN, DESARROLLADA EN TRES NIVELES, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

PLANTA BAJA: COCHERA A CUBIERTO PARA CUATRO AUTOS, CUARTO DE LAVADO, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO, ESCALERA DE SERVICIO, SALÓN DE JUEGOS CON SANITARIO, JARDIN POSTERIOR Y ESCALINATA EXTERIOR PRINCIPAL.

PRIMER PISO: VESTIBULO DE ACCESO, ESTUDIO, MEDIO BAÑO, SALA, COMEDOR, DESAYUNADOR, COCINA CON DESPENSA, Y ESCALERAS PRINCIPAL Y DE SERVICIO.

SEGUNDO PISO: VESTIBULO-CUBO DE ESCALERA, SALA DE T.V., RECAMARA PRINCIPAL Y DOS RECAMARAS MAS, CADA UNA CON VESTIDOR Y BAÑO.

Tipo de construcciones: TIPO I: HF2 (CASA)

Calidad y clasificación de la construcción: MODERNA DE BUENA CALIDAD.

Número de niveles: TRES NIVELES.

Edad aproximada de la construcción: NUEVA

Vida útil remanente: 80 AÑOS.

Estado de conservación: NORMAL

Calidad del proyecto: BUENO.

Unidades rentables: UNA.

V ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN



Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx

Avalúo Ejemplo 2



Avalúo N°: 09009041510006230

A) Obra negra o gruesa

Cimientos: APARENTEMENTE: MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRASA CON DALA DE CONCRETO ARMADO.
Estructuras: MUROS DE CARGA, CON DALAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO
Muros: TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 cm. DE ESPESOR CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.
Entrepisos: LOSA DE CONCRETO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES
Techos: LOSA DE CONCRETO EN CLAROS MEDIANOS Y GRANDES
Azoteas: IMPERMEABILIZADA, EN GENERAL; TEJA DE BARRO, A TRAMOS
Bardas: DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 cm DE ESPESOR CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.

B) Revestimientos y acabados interiores

Aplanados: YESO A REGLA Y PLOMO
Plafones: YESO A REGLA Y NIVEL
Lambrines: LOSETA DE CERÁMICA, VIDRIADA, EN COCINA; LOSETA DE MARMOL, EN BAÑOS
Pisos: PLACAS Y LOSETAS DE MARMOL, EN VESTIBULOS, BAÑOS, COCINA Y ESTUDIO; LOSETA DE CERÁMICA, VIDRIADA, EN SALON DE JUEGOS; FIRMES DE CONCRETO, EN SALA-COMEDOR Y RECÁMARAS
Zoclos: LOS ADECUADOS AL PISO
Pintura: VINÍLICA, EN GENERAL; BARNIZ EN CARPINTERIA
Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ESCALONES FORJADOS DE TABIQUE Y CEMENTO, CON ESCALONES DE CANTERA, EN ESCALINATA DE ACCESO; RAMPA DE CONCRETO ESCALONES FORJADOS DE TABIQUE Y CEMENTO, CON PLACAS DE CONCRETO, EN LA PRINCIPAL; DE CARACOL, CON ESCALONES DE CONCRETO, CON MARCOS Y POSTE METÁLICOS, EN SERVICIO.

Recubrimientos especiales: NO TIENE

C) Carpintería: PUERTAS DE TAMBOR CON FORRO DE TRIPLAY DE CAOBA; COMPLETOS

D) Instalaciones sanitarias e hidráulicas: INSTALACIONES EMPOTRADAS, PROBABLEMENTE: TUBERIA DE C ALIMENTACIONES, TUBERIA DE P.V.C. EN DESAGÜES

Muebles de baño y cocina: MUEBLES DE COLOR DE BUENA CALIDAD, LLAVES Y ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD

Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx



GRU



Avalúo N°: 09009041510006230

- E) Instalaciones eléctricas: ENTUBADA OCULTA CON NÚMERO DE SALIDAS NORMALES; LAMPARAS DE LUZ INCANDESCENTE, EN SPOTS
- F) Puertas y ventanería metálicas: ALUMINIO ANODIZADO BLANCO, EN PERFILES BOLSA DE BUENA CALIDAD
- G) Vidriería: CRISTAL FLOTADO, DE 6 MM. DE ESPESOR, EN GENERAL
- H) Cerrajería: DE BUENA CALIDAD, DEL PAÍS.
- I) Fachada: APLANADO DE MEZCLA Y PINTURA VINÍLICA, CON MARCOS DE CANTERA EN PUERTAS Y VENTANAS
- J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: PATIO, JARDIN, BARDAS Y PÓRTON, CISTERNA Y BOMBA, GASODUCTO, INTERPHONE, JACUZZI, COCINA INTEGRAL

VI CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Consideraciones:

AVALÚO FÍSICO:
 LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO SE LLEVÓ AL CABO MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DE ESTE Ó EN SU DEFECTO EN ZONA SIMILAR. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINÓ TOMANDO COMO BASE EL ASENTADO EN EL CATALOGO PRISMA DE COSTOS POR m² DE CONSTRUCCIÓN, APLICÁNDOSE LOS DEMÉRITOS POR VIDA CONSUMIDA Y POR ESTADO DE CONSERVACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

AVALÚO DE MERCADO:

LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE VENTA SE REALIZÓ EN BASE A UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO REALIZADA EN LA MISMA ZONA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO O EN ZONA SIMILAR, PARA INMUEBLES CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, U HOMOLOGÁNDOLOS.

AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

EL VALOR UNITARIO DE RENTA APLICADO SE DETERMINÓ EN BASE A LA REALIZACIÓN DE UNA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA INMUEBLES CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL VALUADO.



GRUPO AVALÚO
Avalúos Inmobiliarios

Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx

Avalúo Ejemplo 2



Avalúo N°: 09009041510006230

INMUEBLES EN VENTA:

Calle	Número	Colonia	Características	Teléfono
BOSQUE DE JUJUILPAN	N.P.	ISQUES DE LA HERRADURA	INTERMEDIO	5208-0980
BOSQUE DEL COMENDADOR	N.P.	ISQUES DE LA HERRADURA	INTERMEDIO	5294-1323
PASEO DE MAYORAZGO	N.P.	ISQUES DE LA HERRADURA	INTERMEDIO	5813-4123
BOSQUE DE MAYORAZGO	N.P.	ISQUES DE LA HERRADURA	INTERMEDIO	5290-0640

INMUEBLES DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIÓN)

Oferta	F Com.	Valor Ajust.	Clasificación	V.U.R.N.	Edad	Cons.	Superf.	V.U.N.R.	Valor Parcial
3,025,000.00	0.90	\$ 2,722,500	HF1	\$ 7,300.00	10	NO	280.00	\$ 6,570.00	\$ 1,839,600.00
3,278,000.00	0.90	\$ 2,960,200	HF1	\$ 7,300.00	13	NO	300.00	\$ 8,351.00	\$ 1,905,300.00
3,190,000.00	0.90	\$ 2,871,000	HF1	\$ 7,300.00	10	NO	340.00	\$ 6,570.00	\$ 2,233,600.00
3,300,000.00	0.90	\$ 2,970,000	HF1	\$ 7,300.00	15	NO	320.00	\$ 6,205.00	\$ 1,985,600.00

VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.U.R.N.)

\$/m ²	Fuente	Fecha
7,300.00	CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA/BIMSA COSTOS POR m ² DE CONST.	FEBRERO DE 2004
7,300.00	CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA/BIMSA COSTOS POR m ² DE CONST.	FEBRERO DE 2004
7,300.00	CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA/BIMSA COSTOS POR m ² DE CONST.	FEBRERO DE 2004
7,300.00	CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA/BIMSA COSTOS POR m ² DE CONST.	FEBRERO DE 2004

INMUEBLES DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

Valor Suelo	Sup. m ²	Valor Unit. Suelo	Factores de Homologación						FRa.	Valor Result.
			FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	Otro		
882,900.00	250.00	\$ 3,531.60	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 3,531.60
1,044,900.00	485.00	\$ 2,176.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 2,176.88
637,200.00	420.00	\$ 1,517.14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 1,517.14
984,400.00	420.00	\$ 2,343.81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 2,343.81
VALOR UNITARIO PROMEDIO: \$ 2,392.36									VALOR UNITARIO APLICADO: \$	2,400.00

INMUEBLES EN RENTA:

Clasif.	Ubicación y Características	Superf.	Renta Mensual	Renta (\$/m ²)
HF-1	CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA/BIMSA COSTOS POR m ²	1.00	\$ 100.00	\$ 100.00
HF-1	BOSQUE DE LA ANTEQUERA No. 134, COL. BOSQUES DE LA HERRADURA, TEL. 53-63-48-01	440.00	\$ 40,700.00	\$ 92.50
HF-1	2 CDA. DE BOSQUE DE JUJUILPAN No. 2, COL. BOSQUES DE LA HERRADURA, TEL. 52-77-18-68	330.00	\$ 33,000.00	\$ 100.00
RENTA MENSUAL PROMEDIO: \$ 97.50			RENTA MENSUAL APLICADA: \$	97.50

Valor Unit. de Venta	Calidad	Edad	Factores de Homologación				Valor Unitario Homologado
			Ubicación	Proyecto	Otro	Resultante	
9,723.21	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.27	\$ 12,348.48
9,834.00	1.15	1.13	1.00	1.00	1.00	1.30	\$ 12,784.20
8,444.12	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.27	\$ 10,724.03
9,261.25	1.15	1.15	1.00	1.00	1.00	1.32	\$ 12,251.25

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Valor Unitario Homologado 1	Valor Unitario Homologado 2	Valor Unitario Homologado 3	Valor Unitario Homologado 4	Valor Unitario Promedio	Valor Unitario Aplicado	Superficie
2,348.48	\$ 12,784.20	\$ 10,724.03	\$ 12,251.25	\$ 12,026.99	12,030.00	488.62

VALOR UNITARIO DEL MERCADO:

Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx



GRUPO AVALÚO

Avalúos Inmobiliarios



Avalúo N°: 09009041510006230

DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Monto (%)
Impuesto predial:	\$ 795.92	1.67
Impuesto de agua:	\$ 10,359.44	21.74
Impuesto de mantenimiento:	\$ 692.50	1.45
Impuesto de electricidad:	---	---
Impuesto de gas:	---	---
Impuesto de agua:	---	---
Impuesto Fiscal:	\$ 17,312.38	36.32
Impuesto de Fideicomiso:	\$ 11,051.93	23.19
Impuesto de:	\$ 4,135.93	8.68
Total:	\$ 15,983.79	33.64

Impuestos mensuales:	33.64 %	\$ 15,983.79
Líquido Mensual:		\$ 31,676.18
Líquido Anual:		\$ 380,113.92
Producto Líquido Anual al caso, resulta un	8.00 %	
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:		\$ 4,751,424.00

IX RESUMEN

VALOR FÍSICO Ó DIRECTO:	\$ 5,266,660.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$ 4,751,424.00
VALOR DE MERCADO (VALOR DE MERCADO):	\$ 5,880,504.60

X CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

CONSIDERA COMO VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL VALOR OBTENIDO EN EL INDICE POR COMPARACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL MISMO, EXPRESADO EN NÚMEROS REDONDOS.

XI CONCLUSION

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE CORRESPONDE A:	\$ 5,880,500.00
---	-----------------

En letra: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Factor:	---	---
Factor:	---	---
Factor:	---	---

El día 22 DE MARZO DE 2004

ALEJANDRO TENORIO GARCÍA
 TESORERÍA G.D.F. V-0636
 CALIDAD: BIENES INMUEBLES
 VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 AUTORIZACION SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL 0302810

GRUPO AVALÚO UNIDAD DE VALUACION, S.A. DE C.V.
 REG. TESORERÍA G.D.F. S-178
 CLÁVE DE UNIDAD DE VALUACIÓN 09009
 CONTROLADOR: ING. CLEMENTE JAIME GUIZARD
 REG. TESORERÍA G.D.F. V-0637
 VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
 AUTORIZACION SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL 0302810



GRUPO AVALÚO

Avalúos Inmobiliarios

Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx

Avalúo Ejemplo 2

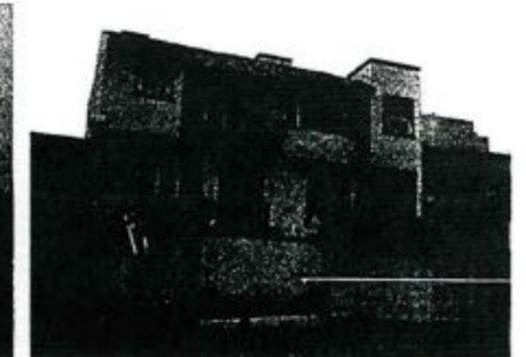


Avalúo N°: 09009041510006230

REPORTE FOTOGRÁFICO



CALLE



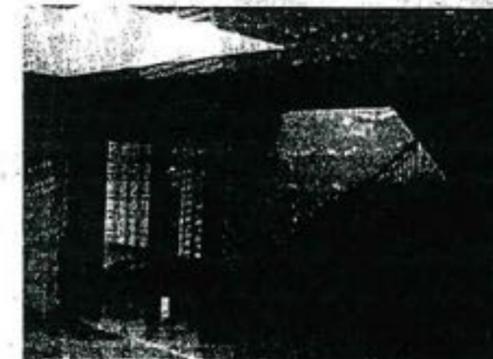
FACHADA



SALON DE JUEGOS



BAÑO SALON DE JUEGOS



SALA Y VESTIBULO



COMEDOR



Tel: (0155) 5564 6004 • Fax: (0155) 5564 6008 • www.avaluo.com.mx • correo@avaluo.com.mx

Liquidación de intereses y sentencia

Resolución judicial que determina el **monto total de los intereses adeudados** en un proceso de ejecución de una hipoteca, como parte del remate, antes de distribuir los fondos o liquidar la deuda.



CIUDAD DE MÉXICO, CINCO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.

JUZGADO 18° DE LO CIVIL.

EXPEDIENTE: 1266/2019.

JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

**SENTENCIA INTERLOCUTORIA, PARA RESOLVER EL INCIDENTE DE
 CUANTIFICACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS.**

ACTORA: CKD ACTIVOS 7, S.A, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

DEMANDADO: OMAR GARCIA TORRES.

C. JUEZA POR MINISTERIO DE LEY: LIC. KARLA JACKELINE ÁLVAREZ FIGUEROA.

C. SECRETARIO DE ACUERDOS: LIC. JOEL MORENO RIVERA.

CONSIDERANDOS

1. PRESENTACIÓN DEL INCIDENTE.

Por escrito presentado en este Juzgado el ocho de los actuales, visible a fojas 417 a 418 del glose, la moral actora, por conducto de su apoderada Reyna Aayde García Gómez, promovió el **INCIDENTE DE CUANTIFICACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS**, con el cual se dio vista a su adversario por el termino de tres días para que se manifestara al respecto; quien a pesar de estar debidamente notificado atento al estado de autos y en apego a las obligaciones de este Órgano



Liquidación de intereses



Jurisdiccional de proteger los derechos humanos como refiere el artículo 1° Constitucional, el enjuiciado se abstuvo de actuar en su perjuicio y oportunamente se ordenó traer los autos para el pronunciamiento de la resolución interlocutoria que en derecho corresponda, misma que ahora se dicta en los siguientes términos.

2. SUSTENTO JURÍDICO DE LA PLANILLA FORMULADA.

De constancias de autos con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 327 fracción VIII y 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, se tiene que la presente incidencia tiene como antecedente y base legal, la sentencia definitiva ejecutoriada dictada el dieciocho de abril de dos mil veintidós, visible a fojas 388 a 405 del glose, la cual en sus resolutivos tercero y cuarto determinó:

"... TERCERO. Se condena al demandado OMAR GARCIA TORRES a pagar al actor BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de quien su derecho legalmente represente, la cantidad de \$1'123,788.91 (UN MILLÓN CIENTO VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 91/100 M.N.), por concepto de suerte principal.

CUARTO. Se condena al demandado OMAR GARCIA TORRES a pagar al actor, por conducto de quien sus derechos legalmente represente, la cantidad de \$37,807.91 (TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 91/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios causados del treinta de abril al treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, cuantificables en ejecución de sentencia..."





Y, auto aclaratorio de diecinueve de abril de dos mil veintidós (fojas 406 a 407 del glose).

Resolución definitiva, que se encuentra firme por auto del dieciocho de mayo último, visible a fojas 414 y 415 del glose.

Asimismo, se tiene que la actora sustentó su incidente con la documental consistente en el estado de cuenta certificado expedido por el Contador Público Fernando Javier Velázquez Díaz, mismo que contiene el desglose de las operaciones aritméticas realizadas para la obtención de los intereses ordinarios, que en la especie se cuantifican, así como los periodos de causación de dichos ordinarios, los cuales coinciden con las tasas y formulas establecidas en la sentencia definitiva, documento que al no haber sido cuestionado por el enjuiciado, se le concede plenos efectos demostrativos de conformidad con los artículos 335 y 402 del Código Procesal de la materia.

Lo que se robustece con el criterio localizable bajo la voz:

"CERTIFICADO CONTABLE EXPEDIDO POR CONTADOR PÚBLICO DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTE, REGULADO POR LA LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO. HACE FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, PARA LA FIJACIÓN DEL SALDO RESULTANTE A CARGO DEL DEUDOR, SIN QUE SE REQUIERA QUE CUENTE CON FE PÚBLICA. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2016365. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis:

1106/14 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la



Liquidación de intereses



Federación. Libro 52, Marzo de 2018, Tomo IV, página 3069. Tipo: Jurisprudencia."

Por lo que en, ejecución de sentencia, la moral actora en el incidente que se atiende, actualiza los intereses ordinarios generados del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil veintidós, todo lo cual se estima procedente por encontrarse ajustado a la resolución definitiva dictada en autos y a los puntos de condena a que refiere la resolución precitada, lo que se realiza al advertirse impago por parte del enjuiciado.

3. TASA PACTADA PARA EL CALCULO DE INTERESES ORDINARIOS.

De la sentencia definitiva, se advierte, que los intereses ordinarios serían cuantificados conforme a la tasa pactada, esto es a una tasa anual de 10.10%.

En tal virtud, en la presente incidencia de modo alguno puede realizarse el estudio de la figura jurídica de la usura, ya que ésta, en su caso, se dilució en la resolución de fondo pronunciada en autos; por lo que al haber alcanzado dicho fallo la categoría de cosa juzgada; resulta obvio que la misma debe ser cumplida tal y como finalmente se determinó en el fallo de referencia, pues en la etapa de ejecución de la sentencia, el juzgador ya no puede introducir de manera oficiosa ni a petición de parte, el análisis de usura respecto de puntos o elementos que ya fueron determinados en la sentencia definitiva dictada en el presente contradictorio, y que por ende, constituyen cosa juzgada, razón por la que como ya se dijo, dicha obligación del juzgador, necesariamente encuentra límite en la institución de la cosa juzgada.





Sirve de apoyo a lo anterior el criterio jurisprudencial por contradicción de tesis, que a continuación se cita:

"USURA. SU ANÁLISIS ENCUENTRA LÍMITE EN LA INSTITUCIÓN DE LA COSA JUZGADA. Visible: Época: Décima Época. Registro: 2014920. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 45, Agosto de 2017, Tomo Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a./J. 28/2017 (10a.). Página: 657

4. COMPROBACIÓN DE LA PLANILLA FORMULADA.

Como se señaló con antelación, la incidentista cuantifica los **intereses ordinarios generados del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil veintidós**, lo cual es procedente al ajustarse a la materia de condena, en específico al cuarto punto resolutivo de la definitiva antes citada, aunado a que de autos no se advierte que OMAR GARCIA TORRES haya realizado pago de lo condenado.

Bajo esa tesitura, tenemos que, para el cálculo de intereses ordinarios, se tomara como base la SUERTE PRINCIPAL correspondiente a la cantidad de \$1'123,788.91 (UN MILLÓN CIENTO VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 91/100 M.N.); ante tal precisión, este Órgano Jurisdiccional se avoca a realizar las operaciones consistentes en:

Multiplicar la SUERTE PRINCIPAL, por la TASA ORDINARIA ANUAL y el resultado deberá dividirse entre los días del año, para finalmente multiplicar la cifra obtenida por el número de días efectivamente



Liquidación de intereses



transcurridos en el mes, es decir, para una mayor intelección, se empleará la siguiente formula:

Suerte Principal X Tasa Ordinaria/ días del año X días del mes

Por tanto, a guisa de ejemplo, se calculan los intereses ordinarios correspondientes al mes de agosto de dos mil diecisiete, en los siguientes términos:

Suerte Principal: \$1'123,788.91

Tasa Ordinaria Anual: 10.10%

Días del año: 360

Días del mes: 30

Sustituyendo:

1.

Suerte Principal x Tasa Ordinaria

\$1'123,788.91 X 10.10% = 113,502.67

2.

113,502.67 / 360

113,502.67 / 360 = 315.2852





3.

315.2852 X (días del mes)
315.2852 x 30 = \$9,458.56

Del mismo modo y a manera de ejemplo se realiza el cálculo respectivo para cuantificar los intereses ordinarios generados en el mes de mayo de dos mil diecinueve, y al efecto tenemos:

Suerte Principal X Tasa Ordinaria/ días del año X días del mes

Suerte Principal: \$1'123,788.91

Tasa Ordinaria Anual: 10.10%

Días del año: 360

Días del mes: 30

Sustituyendo:

1.

Suerte Principal x Tasa Ordinaria
\$1'123,788.91 X 10.10% = 113,502.67

2.

113,502.67 / 360



Liquidación de intereses



113,502.67 / 360 = 315.2852

3.

315.2852 X (días del mes)
315.2852 x 30 = \$9,458.56

Asimismo, abundando en el ejercicio correspondiente para el cálculo de los intereses ordinarios de la mensualidad transcurrida en **abril de dos mil veinte**, tenemos que:

Suerte Principal X Tasa Ordinaria/ días del año X días del mes

Suerte Principal: \$1'123,788.91

Tasa Ordinaria Anual: 10.10%

Días del año: 360

Días del mes: 30

Sustituyendo:

1.

Suerte Principal x Tasa Ordinaria
\$1'123,788.91 X 10.10% = 113,502.67

2.





$113,502.67 / 360$
$113,502.67 / 360 = 315.2852$

3.

$315.2852 \times (\text{días del mes})$
$315.2852 \times 30 = \mathbf{\$9,458.56}$

Continuando con el ejercicio correspondiente para el cálculo de los intereses ordinarios de la mensualidad transcurrida en **septiembre de dos mil veintidós**, tenemos que:

Suerte Principal X Tasa Ordinaria/ días del año X días del mes

Suerte Principal: \$1'123,788.91

Tasa Ordinaria Anual: 10.10%

Días del año: 360

Días del mes: 30

Sustituyendo:

1.



Liquidación de intereses



Suerte Principal x Tasa Ordinaria
$\$1'123,788.91 \times 10.10\% = 113,502.67$

2.

$113,502.67 / 360$
$113,502.67 / 360 = 315.2852$

3.

$315.2852 \times (\text{días del mes})$
$315.2852 \times 30 = \mathbf{\$9,458.56}$

Y así sucesivamente, realizando las operaciones aritméticas antes referidas; es que se obtiene por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados del **uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil veintidós**, salvo error u omisión el gran total de **\$586,430.51 (QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 51/100 M.N.)**, misma por la que se aprueba la presente incidencia.

5. RESOLUCIÓN DEL FALLO.

Este Órgano Jurisdiccional arriba a la conclusión de que ha lugar a aprobar la presente incidencia, hasta por el monto y periodo precisado en el presente fallo; máxime que si el enjuiciado hubiese estimado que los lapsos de cuantificación y la cantidad reclamada por la actora incidentista, o en

caso que se realizaron las operaciones aritméticas utilizadas para





determinar dichos conceptos fueren incorrectas, es precisamente a Omar García Torres, a quien le correspondía acreditarlo, y tal y como se desprende de autos, éste se mantuvo en contumacia, a pesar de habersele dado la debida intervención, debiendo asumir así ahora las consecuencias de su conducta omisiva; aunado al hecho ineludible de que ninguna prueba ofreció para controvertir los resultados obtenidos por su contraria, mismos que fueron corroborados por este Órgano Jurisdiccional al practicar las operaciones aritméticas correspondientes, por lo que al no haber sucedido así, de conformidad con el artículo 515 del Código de Procedimientos Civiles aplicable a esta entidad, se aprueba la liquidación propuesta por la actora por el monto que ha quedado señalado en el presente fallo

RESUELVE.

PRIMERO. Resultó fundado el **EL INCIDENTE DE CUANTIFICACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS** formulado por la actora, en consecuencia;

SEGUNDO. Se aprueba la liquidación formulada por concepto de **Intereses Ordinarios** generados **del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil veintidós**, por la cantidad de **\$586,430.51 (QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 51/100 M.N.).**

TERCERO. Notifíquese.



Liquidación de intereses



A s í, interlocutoriamente juzgando lo resolvió y firma la Ciudadana Juez Décimo Octavo de lo Civil por Ministerio de Ley Licenciada **Karla Jackeline Álvarez Figueroa**, ante el **Ciudadano Secretario de Acuerdos Joel Moreno Rivera**, con quién actúa, autoriza y da fe. **Doy Fe.**

Elaboro: Secretaria Proyectista: Caar.



Certificado de gravámenes

El certificado de gravámenes enumera todas las **deudas o cargas pendientes sobre la propiedad**. Esto es crucial para comprender cualquier deuda asociada con la propiedad y la obligación del Juez de **enterar a otros acreedores** de la etapa en la que se encuentra el caso y para que aleguen lo conveniente para ellos.



SECRETARIA DE GOBIERNO
**INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES
 DEL ESTADO DE MORELOS**

CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN

Caracteres de Autenticidad
 80c1de247cd4cc644645b363a1d392e925e5ce7c Página 1 de 1

FECHA DE INGRESO 22/05/2014 CONTROL 74 FOLIO REAL 228192 - 1
 EN LA CIUDAD DE Cuernavaca, Morelos A LAS 11:04 DEL DIA 23 DE MAYO DE 2014

LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

CERTIFICA

QUE REALIZADA LA BÚSQUEDA EN LOS ARCHIVOS Y SISTEMA DE ESTA INSTITUCIÓN SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN:

LOTE MANZANA C.P. 62730

DIRECCION LOTE DE TERRENO NUMERO 5, DE LA MANZANA TRIGESIMA TERCERA, DE LA SECCION OCTAVA TAMBIEN CONOCIDA COMO SECCION TEPOZTECO, DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS DE COCOYOC",

ESTADO MORELOS MUNICIPIO ATLATLAHUCAN

SUPERFICIE DE 359.07 M²

PROPIETARIO(S) GERARDO EUGENIO MORALES HERNANDEZ

CON FUNDAMENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 34, 79, 80, FRACCION I DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, 91 Y 92 FRACCION I DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO, GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS, RESULTO LO SIGUIENTE :

- A).- LA INSCRIPCION NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR ALGUN DECRETO.
- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS REPORTA DE ACUERDO A LO SIGUIENTE : SI

TOTAL DE GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS: 1

GRAVAMEN: HIPOTECA	EN PRIMER	LUGAR.
HASTA POR LA CANTIDAD DE: \$1,320,000		MONEDA NACIONAL
MISMA SUMA QUE SE OBLIGO A PAGAR EN UN PLAZO DE: 20 AÑOS		
CON INTERES DEL 11.85 % LOS PRIMER		
CONSTA QUE EL(LOS) ACREDITANTE(S):		
SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT		
ABRIO CREDITO AL(LOS) ACREDITADO(S):		
GERARDO EUGENIO MORALES HERNANDEZ		
REGISTRADO EN ESTA INSTITUCION EL DIA: 03/10/2005		

NO EXISTE UN PRIMER AVISO PREVENTIVO VIGENTE.

LIC. JOSHUA FRANCISCO REBOLLO RODRIGUEZ
 REGISTRADOR



Caracteres de Autenticidad
 80c1de247cd4cc644645b363a1d392e925e5ce7c

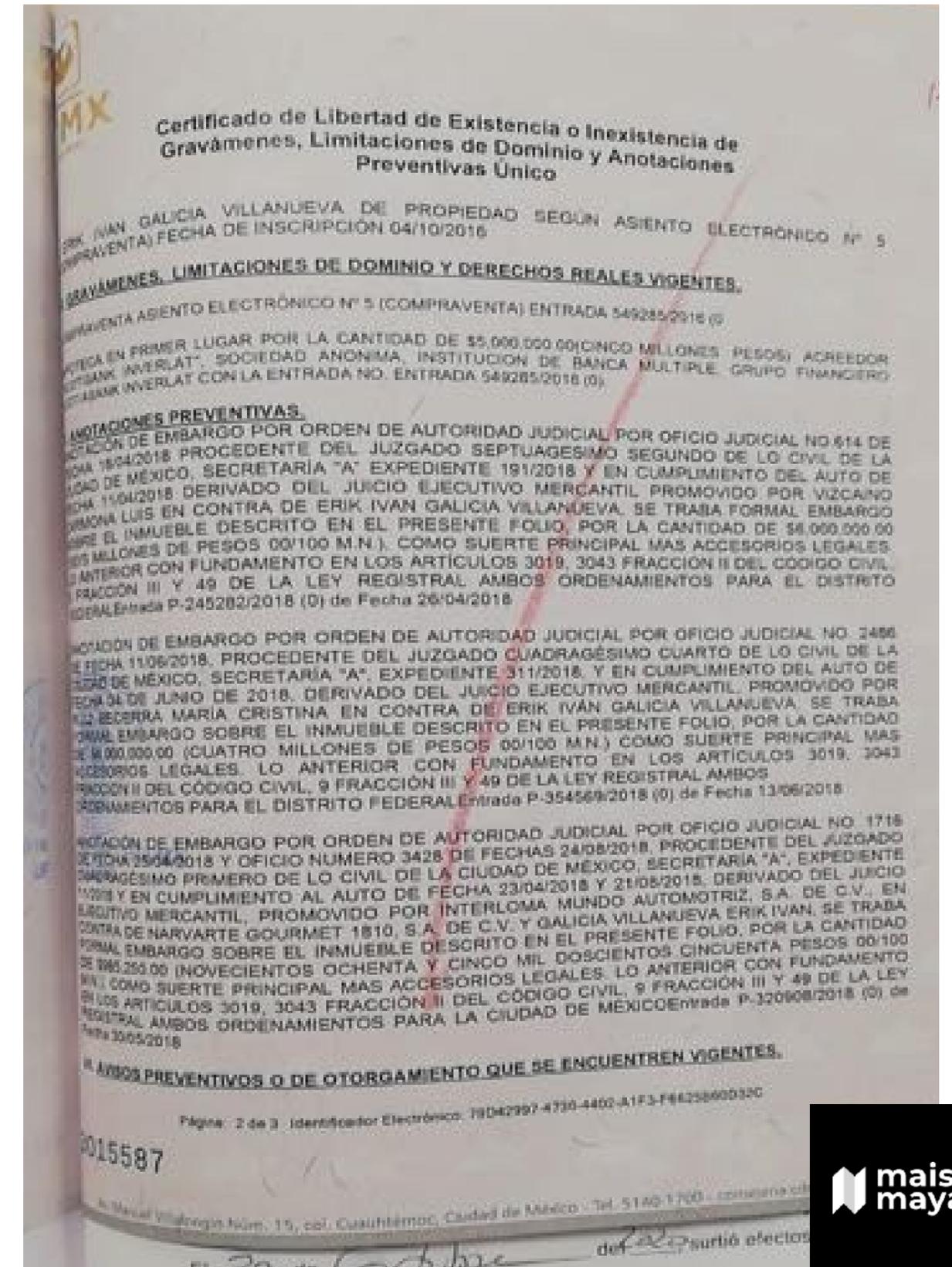
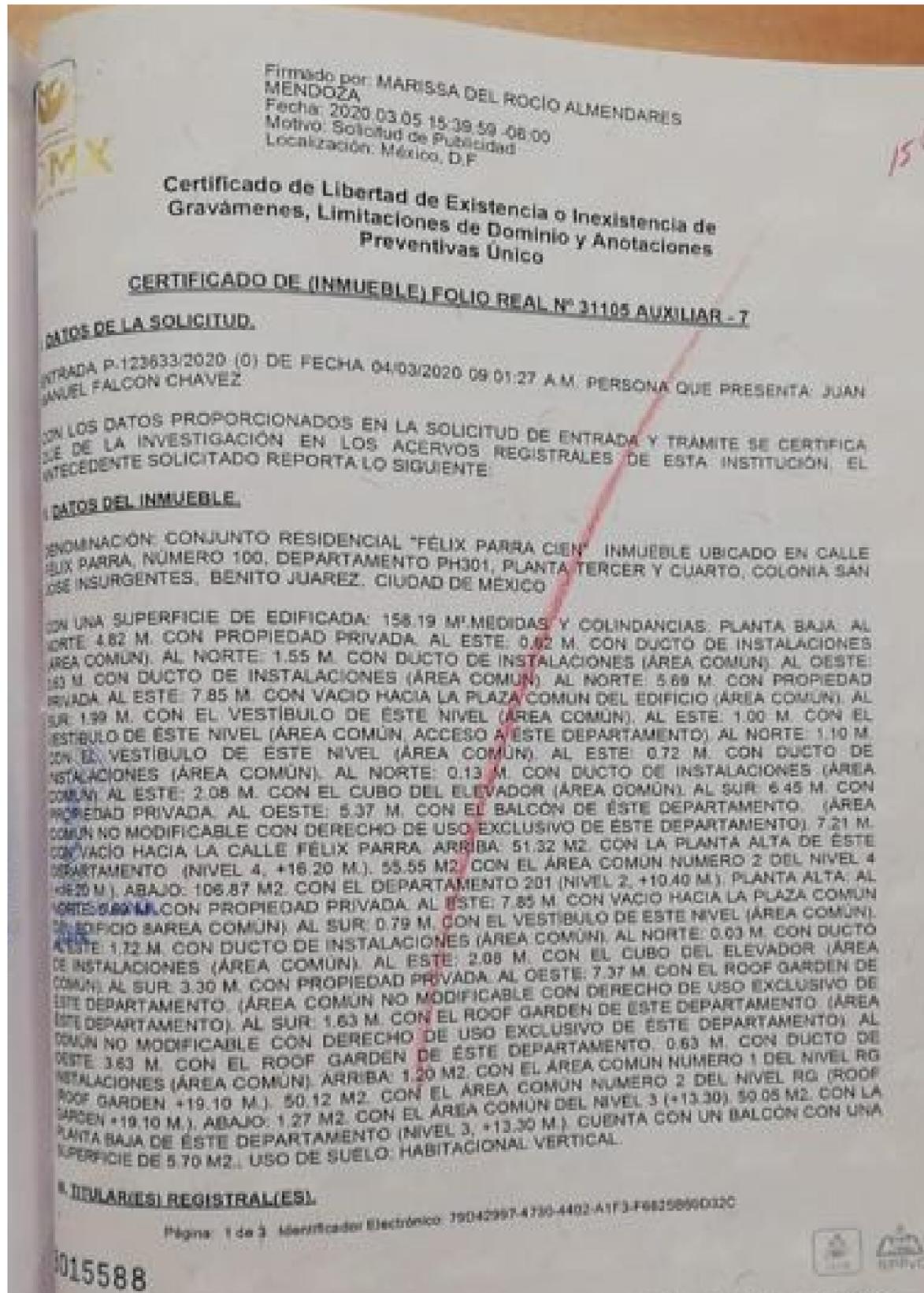
DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES
 DEL INSTITUTO DE SERVICIOS
 REGISTRALES Y CATASTRALES
 DEL ESTADO DE MORELOS

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 24 Y 26 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, SE FIRMA ELECTRONICAMENTE Y SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO QUE SE ENCUENTRA REGISTRADO EN LA BASE DE DATOS Y SE FIRMA ELECTRONICAMENTE EN EL SISTEMA

Certificado de gravámenes del Registro Público Ejemplo 1



Certificado de gravámenes del Registro Público Ejemplo 2



GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

frem
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

4059877C162021

16

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES
IFREM-MOD-MP-CER-16
OFICINA REGISTRAL DE TLALNEPANTLA

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00155340	IFREC562127052111735	
ANALISTA:	LIZBETH IBAÑEZ QUIROZ	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRAMITE:	663171	IUUE0813088530977275	\$1,200.00
FECHA:	27/05/2021		
PAGINA: 1 DE	2		

FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 8.1, 8.4, 8.5, 8.23 Y 8.24 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, EN RELACION CON LOS ARTICULOS 3 FRACCIÓN V, 77 FRACCIÓN I, 80 Y 81 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MEXICO 106, 110, 111, 112 Y 122 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO; EL C. REGISTRADOR:

CERTIFICA

QUE DE ACUERDO A LA SOLICITUD FORMULADA POR CALDERON GESTORES INMOBILIARIOS S.A. DE C.V., EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO

00155340 DENOMINADO LOTE UBICADO EN LA CALLE FAISÁN. SECCIONES QUINTA, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO AYORAZGOS DEL BOSQUE MANZANA X LOTE 55 COLONIA LAS ARBOLEDAS MUNICIPIO ATIZAPÁN DE ZARAGOZA ESTADO DE MÉXICO CON UNA SUPERFICIE DE 270. 41 M2 DOSCIENTOS SETENTA METROS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORESTE 12. 00 METROS CON CALLE FAISAN; AL SUROESTE 9. 63 METROS CON ANDADOR; AL SURESTE 25. 00 METROS CON LOTE 56; AL NOROESTE 25. 00 METROS CON LOTES 50 Y 4 Y PROPIETARIO(S): ANTONIO EDUARDO BRAVO GUERRERO.

PORTA LOS SIGUIENTES GRAVAMENES Y/O LIMITANTES

1. HIPOTECA POR APERTURA DE CREDITO SIMPLE, CTA CORRIENTE, REFACCIONARIO, HABILITACION O AVIO DE CREDITO. FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2016-05-04 15:37:13.773
PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 76,642 LIBRO NUMERO 1398 DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 2015, OTORGADA ANTE LA FE DEL LA NOTARIO PUBLICO NUMERO 51 DEL DISTRITO FEDERAL, LICENCIADO CARLOS TAJAN MURDO SANDOVAL. --- DONDE CONSTA EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR. --- QUE CELEBRAN COMO ACREEDOR: "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DEBIDAMENTE REPRESENTADO. --- COMO DEUDOR: SEÑOR ANTONIO EDUARDO BRAVO GUERRERO. --- MONTO TOTAL DEL CREDITO \$4'350,000.00 M.N. --- PLAZO O VENCIMIENTO: 241 MESES. --- TASA ANUAL DEL INTERES 8.50% . - -DESTINO.- PARA EL PAGO DEL SALDO SOLUTO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO, ESTABLECIDO EN EL ANTECEDENTE SEGUNDO. --- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD VER TRAMITE NUMERO 281218, REFERENTE A LA COMPRAVENTA.- TRAMITE NUMERO 474, --- RECIBO OFICIAL: IKOS0475026312133297 \$ 16745.00 CALIFICADOR: MARIA FELIPA REYNOSO REYNOSO - --- LISTA: NINGUNO VOLANTE DE ENTRADA: 2016309824

SE CORRE LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

EXPIDE ESTA CERTIFICACIÓN A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL 27 DEL MES DE MAYO DE 2021.

Certificado de gravámenes del Registro Público Ejemplo 5



Edicto de remate

Es una **notificación pública** emitida por un juez para informar sobre la subasta de una propiedad, **detallando las condiciones del remate**, dirección del inmueble, precio de avalúo de la propiedad, precio de arranque de la subasta, condiciones para participar, fechas, y procedimientos para los interesados.



ECATEPEC

Afectado por aguacero

El fuerte aguacero que cayó la tarde del jueves ocasionó severos encharcamientos en tramos de avenidas primarias que se ubican en las partes bajas de la Sierra de Guadalupe.

El Mexibús Línea 4 y 1 informaron a usuarios que debido a encharcamientos fue suspendido el servicio. Fernando Solís

Legal notice from Poder Judicial del Estado de México regarding a property sale. It details the sale of a house in Ecatepec, Mexico, for 2,000,000.00 MXN. The notice includes the names of the parties involved and the court's decision.

EN LA ENTIDAD

Habrán lluvias fuertes por Hilary

Podrían estar acompañadas de descargas eléctricas y generar deslaves, incremento en niveles de ríos y arroyos, desbordamientos e inundaciones

Durante las próximas horas el Estado de México será el escenario de lluvias fuertes causadas por Hilary, que pasó a huracán categoría dos en la escala Saffir-Simpson, informó el Servicio Meteorológico Nacional (SMN).

Estas precipitaciones podrían estar acompañadas de descargas eléctricas y generar deslaves, incremento en niveles de ríos y arroyos, desbordamientos e inundaciones, por lo que se exhorta a la población atender los avisos del SMN y seguir las recomendaciones de la autoridad estatal y de Protección Civil.

Otras entidades que tendrán lluvias fuertes a causa de este fenómeno meteorológico son la Ciudad de México, el sur de Durango, el sur de Guanajuato, Morelos y el sur de Zacatecas, mientras que en Colima, Jalisco, Michoacán y Nayarit habrá lluvias intensas y muy fuertes en Guerrero y Sinaloa.

Luego de su transición a huracán categoría dos, Hilary se localizó a 540 kilómetros al suroeste de Playa Perula, en el estado de Jalisco, y a 805 kilómetros al suroeste de Cabo San Lucas, en Baja California Sur, con vientos máximos sostenidos de 85 kilómetros por hora (km/h), rachas de 205 km/h y desplazamiento hacia el oeste-noroeste a 22 km/h. ELIZABETH RÍOS

Legal notice from Poder Judicial del Estado de México regarding a property sale. It details the sale of a house in Ecatepec, Mexico, for 2,000,000.00 MXN. The notice includes the names of the parties involved and the court's decision.

Legal notice from Poder Judicial del Estado de México regarding a property sale. It details the sale of a house in Ecatepec, Mexico, for 2,000,000.00 MXN. The notice includes the names of the parties involved and the court's decision.

Legal notice from Poder Judicial del Estado de México regarding a property sale. It details the sale of a house in Ecatepec, Mexico, for 2,000,000.00 MXN. The notice includes the names of the parties involved and the court's decision.

Edicto de remate Ejemplo 1





Boletín Judicial

Tomo LIV

No. 9629

Toluca, México; viernes 18 de agosto de 2023

18 de agosto de 2023



Boletín Judicial



"2022, Año de Francisco Vico, el reemplazante del pueblo"

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
AVENIDA REPOS VÉNCOS #152
TORRE JUAN PÉREZ 2
SECRETARÍA "B"
JURADO 10 CIVIL
DEPENDIENTE 1204/2023

EDICTO DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

SE CONVOCA POSTORES

En los autos del Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por CND ACTIVOS 7, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en contra de GARCÍA TORRES OMAR, expediente número 1266/2019. B. C. JUEZ DÉCIMO OCTAVO DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DICHO UN AUTO QUE EN LO CONDUCTENTE DICE: "... Ciudad de México, veintuno de Julio de dos mil veintitres, ... se señalen las DIEZ HORAS DEL DÍA JUEVES TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRES, para que tenga vigencia la diligencia de remate en primera almoneda del bien inmueble identificado como LOTE DIEZ, DE LA LOTIFICACIÓN EN CONDOMINIO, DEL LOTE DIEZ DE LA MANGANA DOCE, DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL MIXTO DENOMINADO "VILLA TOSCANA II", UBICADO EN LA CARRETERA FEDERAL TOLUCA-NAUCALPAN NÚMERO MIL SETECIENTOS DOS, EN SAN MATEO OTZACATIPÁN, MUNICIPIO DE TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, cuyas características obran en autos, por tanto, elevándose los edictos respectivos a efecto de anunciarse la pública subasta, los cuales se fijarán por UNA SOLA OCASIÓN en los Tableros de Avisos de este Juzgado y en los de la Secretaría de la Ciudad de México y se publicarán en el periódico "DIARIO MEXICO", debiendo mediar contra la publicación y la fecha de remate cuando menos cinco días hábiles, sirviendo de base para tal efecto la cantidad de \$1,582,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que es el precio del avalúo rendido en autos; siendo postura legal aquella que cubra las dos terceras partes de la cantidad antes referida y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 512 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, gírense al efecto edictos con los insertos que serán necesarios al C. JUEZ DE LO CIVIL EN TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, a fin de que en auxilio a las labores de este Juzgado se sirva fijar en los sitios de costumbre de esa localidad los edictos respectivos en los términos antes mencionados en el presente auto, así como publicarlos en el Diario de Circulación en esa localidad que para tal efecto se sirva señalar el C. Juez ahortado, debiendo, además, consignar previamente, por cualquiera de los medios permitidos por la ley, una cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo del valor del bien, que sirva para el remate, sin cuyo requisito no serán admitidos..."

EDICTOS QUE SERÁN PUBLICADOS POR UNA SOLA OCASIÓN EN LOS TABLEROS DE AVISOS DE ESTE JUZGADO Y EN LOS DE LA SECRETARÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO "DIARIO MEXICO", DEBANDO MEDIANTE LA PUBLICACIÓN Y LA FECHA DE REMATE CUANDO MENOS CINCO DÍAS HÁBILES.

CIUDAD DE MÉXICO A 26 DE JUNIO DEL 2023.

S. C. SECRETARÍA DE ACUERDOS

LIC. JOEL FLORES AGUIRRE



Edicto de remate Ejemplo 2



11 Mar
22 abr

EDICTO.

En los autos del juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, seguido por SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO SUSTITUTO DEL "FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA" (EN LO SUCESIVO "FOVI"), en contra de MARÍA GUILLERMINA SÁNCHEZ BENÍTEZ DE GONZÁLEZ Y EDUARDO GONZÁLEZ EUGENIO, expediente número 421/2010, el C. Juez Trigésimo Sexto de lo Civil, ordeno mediante proveído dictado con fecha quince de enero del año en curso, sacar A REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, el bien inmueble materia de la hipoteca consistente y ubicado en la EL DEPARTAMENTO NUMERO CIENTO DOS, DEL EDIFICIO "C", PERTENECIENTE AL CONDOMINIO I, DEL INMUEBLE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "CUCHILLA DEL MORAL III, MARCADO CON EL NUMERO OFICIAL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO, DE LA CALLE FERROCARRIL DE RIO FRIO, EN LA COLONIA IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL, mismo que registralmente se identifica como DENOMINACIÓN: CUCHILLA DEL MORAL III, INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE FERROCARRIL DEL RIO FRÍO, NÚMERO 471, DEPARTAMENTO C-102, CONDOMINIO 1, EDIFICIO 1-C, COLONIA IZTAPALAPA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, sirviendo como base para el remate la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), siendo postura legal la cantidad que cubra las dos terceras de la cantidad antes mencionada. Así mismo y para que los postores puedan tomar parte en la subasta deberán consignar previamente una cantidad igual o por lo menos al diez por ciento del precio de avalúo. Señalando la audiencia de REMATE las DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA DIEZ DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Ciudad de México a 21 de febrero de 2024
LA C. SECRETARIA DE ACUERDOS "A".


LIC. DIANA CAREM GODÍNEZ RUIZ.

Para su publicación por DOS OCASIONES, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate igual plazo en los Tableros de Aviso de la Tesorería de la Ciudad de México.



10 abr

PERIODO TRIGÉSIMO SEXTO

Edicto de remate Ejemplo 3



Postura para subasta judicial

La postura es la cantidad de dinero que un postor interesado en un remate judicial está **dispuesto a pagar por la propiedad en subasta**. Esta decisión debe basarse en una evaluación cuidadosa del valor de mercado y el potencial de ganancia.

BANCO SANTANDER (MEXICO) S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO
FINANCIERO SANTANDER AHORA FIDEL RAUL ROJAS DIAZ CONTRA
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

Postura de remate Ejemplo 1



LA CIUDAD DE MÉXICO P R E S E N T E :

FIDEL RAUL ROJAS DIAZ 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.

SERFIMEX CAPITAL S.A.P.P. SOCIEDAD
FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE (SOFOM)
ENTIDAD NO REGULADA
CONTRA
GASOLINERA LOS AGAVES, S.A. DE C.V.,
EDUARDO CORREA CORTES, FERNANDO
CORREA WILLES, HECTOR SANTOYO
MENDEZ, EDUARDO CORREA WILLES,
PAULA ARIAS RAMÍREZ Y PURIFICADORA
SAN JUAN DEL RÍO, S.A. DE C.V.
EXPEDIENTE: 578/2014
SECRETARÍA "A"
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

C. JUEZ TERCERO DE LO CIVIL DE PROCESO
ESCRITO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

P R E S E N T E :

PLATAFORMAS DE VENTAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA POR JUAN ALBERTO MASSIEU ALCALDE personalidad que
tengo debidamente acreditada en autos como diverso acreedor, en pleno uso de
mis derechos civiles y políticos, en mi calidad de postor, señalando como domicilio para
oír y recibir todo tipo de notificaciones, valores y billetes de depósito el ubicado en
Avenida de las Fuentes 545, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón,
01900, Ciudad de México, con el debido respeto comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito y en calidad de diverso acreedor y por tanto
sin necesidad de consignar cantidad alguna para sustentar mi oferta, comparezco para
realizar una oferta por la siguiente propiedad sometida a la subasta:

CALLE DEL R SANTA MARÍA COLOTEPEC, COLONIA EL MARINERO, C.P
71980, SUPERFICIE 3,592.78 METROS, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD DE SAN PEDRO POCHUTLA, OAXTEPEC DE JUAREZ.

Postura de remate Ejemplo 2



Billete de depósito

El billete de depósito es una **garantía de que el postor cumplirá con su oferta si gana la subasta**. Es un paso importante para asegurar que los postores sean serios en su intención de compra. Este dinero se consigna en el **Banco del Bienestar**.

Para cualquier aclaración o información tomar nota de la serie y número que aparecen en la parte superior derecha.

Bansefi Tribunal Superior de Justicia de la CDMX
 EL BANCO QUE TE INCLUYE V 947498 57 **BILLETE DE DEPÓSITO**
 V 947498

Importe con letra o con protectora	Importe
UN MILLÓN NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.	**\$1,095,000.00**
Nombre del Depositante	México, CDMX
[Redacted]	Fecha: 03/06/2018
	Oficina: 3913
	Número: 3913
A disposición de	Clave
JUZGADO CUADRA/SESIMO QUINTO DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE MEXICO	9143

Por el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

[Firma]

ORDEN DE PAGO

Páguese a: [Redacted]

Quieren firmarlo en su propia, para fines de identificación, la cantidad que ampara este billete de depósito

Firma del/los beneficiario(s) ante la autoridad

a de de

el Categoría el Categoría

Firma Firma

Nombre completo Nombre completo

RECIBO

Recibimos del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, la cantidad que ampara este documento

a de de

Nombre y Firma del beneficiario al recibir el importe

ORDEN DE TRANSFERENCIA*

El presente billete de depósito se transfiere a:

a de de

el Categoría el Categoría

Firma Firma

Nombre completo Nombre completo

*orden de transferencia sólo podrá dictarse a favor de otra autoridad.

Billete de depósito



Audiencia de remate y/o resolución de adjudicación

Esta resolución confirma al **ganador de la subasta** y establece la transferencia de propiedad. Marca el punto en el que el inversionista se convierte en el **nuevo propietario y el plazo que tiene para cumplir con el pago de la propiedad.**

COMPARECE EN ESTE ACTO EN CALIDAD DE POSTOR IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL NUMERO DE FOLIO 00012442245 , Y QUE EXHIBE MEDIANTE BILLETE DE DEPOSITO NUMERO V359246 POR LA CANTIDAD DE \$373,000 Y QUE SE CALIFICA DE LEGAL POR SER SUPERIOR AL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR DEL AVALUO, acto seguido se declara formalmente abierto el presente remate en cuestión a partir de este momento no se acepta postor alguno acto seguido y procediéndose a la revisión de la propuesta presentada hasta este momento, la postura de los postores aquí presentados , y reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 574 del código de procedimientos civiles para el distrito federal que manifiestan que ofrecer como postura legal **DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL 66/100 MN.** 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 natural en la presente audiencia y hago postura por la cantidad de \$3,858, 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 lo demás postores para que manifiesten lo que a su derecho convengan. Acto continuo se le da el uso de la voz al PABLO VITE, que es su deseo mejorar la postura por la cantidad de \$3859,000. 00 y en ese acto la C. SHARON DE LOS RIOS RAMIREZ mejora la cantidad por \$3,861,0000, en acto continuo el C. JUAN, es su deseo mejorarla por la cantidad de \$4,000,0000. Acto continuo, el uso de la voz el actor sube la postura hasta por la cantidad de \$4,050,000. A continuación el C. PABLO VITE CRUZ manifiesta que no es su deseo mejorar dicha postura quien se le da uso de la voz y manifiesta lo siguiente: Que habiéndome retirado en la presente almoneda con fundamento en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 574 de la ley adjetiva en la materia solicitada me sea devuelta mi respectiva consignación EL C. JUEZ ACUERDA, HECHA LA MANIFIESTACION 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 es su deseo mejorar dicha postura EL C. JUEZ ACUERDA, HECHA LA MANIFIESTACION 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 SOLICITADA ME SEA DEVUELTA 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 quince horas con cincuenta minutos del día dieciséis de abril de dos mil dieciséis, día y hora señalado en autos para que tenga 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 ASHKENAZI DEL EXPEDIENDIENTE 836/2012 JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** por lo que constituidos en audiencia pública el personal de este juzgado integrado por el **C. Juez Trigésimo Cuarto de lo Civil Licenciado Eliseo Juan Hernández Villaverde** y la **C. Secretaria d Acuerdos Licenciada Rocío Saab Aldaba** en el expediente **B – 836/2012** se hace constar que comparece la parte actora por conducto 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 vocada 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 remate, no encontrando cuestión alguna que resolver por lo que se procede a conceder media hora para que en su caso comparezcan postores en el transcurso de la media hora para que en su caso comparezcan postores, siendo **las diez horas con cuarenta minutos de la fecha en que se actúa** hora en que da inicio la media hora de espera para que comparezcan postores en el transcurso 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 actúa 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 \$373,000 **QUIEN SE CALIFICA COMO POSTURA LEGAL POR SER EL DIEZ POR CIENTO SUPERIOR AL AVALUO QUE CONSTA EN AUTOS, POR UN ESCRITO DE CUENTA 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 folio 0000010594854 expedida por el instituto federal electoral quien en este acto exhibe billete de depósito expedido por **BANSEFI NUMERO V 359246 POR LA CANTIDAD DE \$373,000 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 MAS ALTA, MANIFIESTA QUE SE FINQUE EL INMUEBLE A SU FAVOR PASANDO LOS AUTOS A SENTENCIA INTERLOCUTORIA. EL C. JUEZ ACUERDA: Téngase por hecha la manifestaciones de la parte actora por conducto de su apoderado legal, y ofreciendo la postura de **CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL PESOS Y AL SER LA MÁS ALTA, SE FINCA EL BIEN INMUEBLE A SU FAVOR PASANDO LOS PRESENTES** autos a la vista del titular para que se dicte la sentencia interlocutoria que en derecho proceda. Con lo que concluyo la presente audiencia firmando los que en ella intervinieron en unión del C. JUEZ TRIGESIMO CUARTO DE LO CIVIL de conformidad con el artículo 122 párrafos quinto y sexto apartado C Base cuarta fracción II PARRAFO SEGUNDO DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, en relación con los numerales 17, fracción VIII 193 y 201 fracción III de la ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y el acuerdo plenario 63-16 / 2010 emitida por el pleno del consejo de la judicatura del distrito Federal Licenciado **ELISEO JUAN HERNANDEZ VILLAVERDE,** quien actúa con la C. Secretaria de Acuerdos Licenciada Rocío Saab Aldaba que autoriza y da fe. Siendo las once horas con veinticuatro minutos de la fecha en que se actúa. RUBRICAS.

 **maison
maya**



 **maison
maya**

Orden de desalojo

Cuando **se han agotado las medidas** que la ley establece para que el deudor o el ocupante del inmueble entregue la propiedad, el Juez ordena el desalojo de la propiedad.

PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

2017

2017 FEB 26 14:12:40

JUZGADO TRIGÉSIMO TERCERO DE LO CIVIL

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX ACCIVAL S.A. DE C.V. VS RUBEN KABABIE SACAL Y OTRO. JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO EXP: 276/2020

333

SO

C. JUEZ TRIGÉSIMO TERCERO DE LO CIVIL DE PROCESO ESCRITO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

de fecho

LIC. ALEJANDRA ARIAS VILLICAÑA, promoviendo en mi carácter de Mandataria Judicial del adjudicatario PABLO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, personalidad que tengo debidamente acreditada y reconocida en los autos del Juicio al rubro indicado, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que, por medio del presente, visto el estado que guarda el auto de fecha ocho de abril del presente año, y toda vez que de actuaciones se desprende que, mediante comparecencia de fecha diez de abril de dos mil veinticuatro en el local de este H. Juzgado se notificó del contenido del mismo; la C. GRISELDA CORCHA GUILLÉN, persona autorizada por la parte demandada para oír y recibir todo tipo de notificaciones incluso las de carácter personal, y en virtud de que la parte demandada a la fecha no ha dado cumplimiento voluntario, una vez que ha fenecido el término para hacerlo, con fundamento en el artículo 133 del Código Local Adjetivo acuso la rebeldía en que incurrió, solicitando a Usted se tenga por precluido su derecho para hacerlo valer con posterioridad.

Ahora bien, con fundamento en el artículo 590 del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, solicito a Usted se sirva ordenar se elabore la Correspondiente Cédula de Notificación, a efecto de que en la diligencia que se practique se proceda al DESALOJO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS, que a continuación se describe y me sea entregada la posesión real, jurídica y material del mismo;

DEPARTAMENTO 703, y COCHERA 703, DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO MARCADO CON EL NUMERO 223 DE LA AVENIDA THIERS, COLONIA NUEVA ANZURES, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11590, CIUDAD DE MÉXICO.

Finalmente, con fundamento en el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles, autorizo a los CC. ALAM YAIR MEDINA GUILLEN, JOCELINE ZAVALA ROMANILLO y SANTIAGO MARQUEZ CARRILLO, para oír



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO "2024, AÑO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, BENEFICIO DEL PROLETARIADO, REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL MAYOR" TRIGÉSIMO TERCERO DE LO CIVIL

334

LA SECRETARIA CERTIFICA.- Que el plazo de CINCO DIAS concedido a la parte demandada para desocupar el bien inmueble materia del presente juicio transcurrió del ONCE AL DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO CIUDAD DE MÉXICO A TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO

CIUDAD DE MÉXICO A TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Agréguese a sus autos del expediente número 276/20 el escrito de cuenta de la parte actora por conducto de su mandataria judicial y tomando en consideración que como se desprende de los autos a fojas 331 vuelta en el que la parte demandada se notificó personalmente del proveído de fecha ocho de abril del año en curso y que ha transcurrido el plazo concedido para la entrega del inmueble materia del juicio, sin que a la fecha haya dado cumplimiento al mismo; por lo que se ordena elaborar el instructivo correspondiente y tórnese junto con los presentes autos al C. Actuario adscrito a este H. Juzgado para que proceda a realizar el desalojo legal; por otra parte, se tiene por autorizadas a las personas que indica para oír y recibir notificaciones, documentos y valores así como de imponerse de autos. NOTIFÍQUESE. -Lo proveyó y firma la C. Juez Interina Trigésimo Tercero de lo Civil Licenciada MONICA HUERTA VILLASEÑOR, ante la C. Secretaria de Acuerdos "B", LIC. MARÍA YVONNE PÉREZ LÓPEZ, haciendo del conocimiento de las partes en términos del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles el nombre de la secretaria de acuerdos, quien autoriza y da fe.

Qr1006

Handwritten signature in blue ink

Petición y orden de desalojo



maison maya

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

JUZGADO 33 CIVIL. EXP: 276/2020. SRIA:"B".

NOTIFICAR A: RUBEN KABABIE SALCAL Y MARTHA ELVA ESPINOZA AGUILAR.

DOMICILIO EN: DEPARTAMENTO 703 Y COCHERA 703 DEL EDIFICIO EN CONDOMINIO MARCADO CON EL NUMERO 223 DE LA AVENIDA THIERS, COLONIA NUEVA ANZURES, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11590 EN ESTA CIUDAD. (F. 333.)

En los autos del juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX ACCIVAL S.A. DE C.V., en contra de KABABIE SACAL RUBEN Y MARTHA ELVA ESPINOZA AGUILAR. LA C. JUEZ INTERINA DICTO UN AUTO QUE A LA LETRA DICE:-----

LA SECRETARIA CERTIFICA - Que el plazo de CINCO DIAS concedido a la parte demandada para desocupar el bien inmueble materia del presente juicio transcurrió del ONCE AL DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO CIUDAD DE MÉXICO A TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO

CIUDAD DE MÉXICO A TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Agréguese a sus autos del expediente número 276/20 el escrito de cuenta de la parte actora por conducto de su mandataria judicial y tomando en consideración que como se desprende de los autos a fojas 331 vuelta en el que la parte demandada se notificó personalmente del proveído de fecha ocho de abril del año en curso y que ha transcurrido el plazo concedido para la entrega del inmueble materia del juicio, sin que a la fecha haya dado cumplimiento al mismo; por lo que se ordena elaborar el instructivo correspondiente y turnese junto con los presentes autos al C. Actuario adscrito a este H. Juzgado para que proceda a realizar el desalojo legal; por otra parte, se tiene por autorizadas a las personas que indica para oír y recibir notificaciones, documentos y valores así como de imponerse de autos. NOTIFIQUESE - Lo proveyó y firma la C. Juez Interina Trigésimo Tercero de lo Civil Licenciada MONICA HUERTA VILLASEÑOR, ante la C. Secretaria de Acuerdos "B", LIC. MARÍA YVONNE PÉREZ LÓPEZ, haciendo del conocimiento de las partes en términos del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles el nombre de la secretaria de acuerdos, quien autoriza y da fe.

Lo que notifico a Usted por el presente instructivo, en virtud de no haber esperado al Suscrito; instructivo que dejo a:

Ciudad de México, a _____ de _____ del 2024.
El Secretario Actuario.

Petición y orden de desalojo



Acta circunstanciada de desalojo

El actuario realiza un **registro detallado del evento de desalojo**, que es esencial para documentar el cumplimiento de los procedimientos legales y el respeto a los derechos de los ocupantes.



EXP. 278/20

En la Ciudad de México, siendo las once horas con veinte minutos del día cinco de Julio del dos mil veinticuatro, la suscrita Secretaria Activa Absenta al Juzgado Tercero de lo Civil de Primera Instancia, ubicada en las calles de Tercera y Cuarta, en cumplimiento a lo ordenado en autos de fecha treinta de Abril, ocho de Abril del dos mil veinticuatro, derivado del Juicio Especial Hipotecario promovido por BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. INTERAMERICANA DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX ACCIONAL S.A. DE C.V. en contra de KABABZE SOKAL RUBEN Y MARTHA EVA ESPINOZA AGUILAR; Me constituí en compañía de PABLO HERNANDEZ HERNANDEZ, en su carácter de Adjudicatario, quien se identifica con credencial para votar clave elector HIRHAPB75127622H700, documento que tengo a la vista y devuelvo al interesado en su carácter de Adjudicatario y en virtud de las razones asentadas con esta misma fecha el encargado de custodia de papeles, encargado del Archivo, encargado de Amparo y el C. Secretario de Acuerdos que no existe, promoción pendiente y sin amparo que impida la realización de la presente diligencia nos constituimos en el inmueble ubicado en el Avenida Thier número 223, Colonia Nueva Anáhuac, departamento 703 en la Ciudad de México en busca de RUBEN KABABZE SOKAL Y MARTHA EVA ESPINOZA AGUILAR, para constatar de ser el domicilio por la Nomenclatura de la Calle y manifiesta bajo protesta de decir verdad el Adjudicatario PABLO HERNANDEZ HERNANDEZ quien señala e identifica plenamente el inmueble materia de la tesis; siendo un edificio de ocho pisos, parques de buena pintura de color negro, puerta de entrada de cristal y manija color plateada; procede a tocar la puerta atiende a mi llamado una persona de sexo masculino quien dijo llamarse Jose Navarro y se el vigilante del Condominio; persona con quien previamente me identifica con credencial del Poder Judicial de la Ciudad de México a quien le solicito se identifique quien me dice que en este momento no tiene identificación a la mano; procede a dar su media filiación, persona de sexo masculino, tez morena, complexión robusta, de aproximadamente 1.80 de altura; Pelo negro, de

aproximadamente 19 años a quien le requiero me de acceso al Departamento 703, ya que voy a practicar una diligencia de carácter Judicial; quien me manifiesta que él sabe que ese departamento está vacío, y nos permite el Acceso; procedemos a entrar y subir al departamento 703 y una vez que bajó del elevador procedemos a la búsqueda del departamento 703, siendo una puerta de madera; procede a tocar la puerta; por espacio de diez minutos; sin que nadie atiende mi llamado; procede a salir del departamento de a lado, una persona de sexo masculino quien dijo llamarse KATY, quien dijo ser la administradora del edificio; con quien previamente me identifica con credencial de poder Judicial de la Ciudad de México a quien le solicito se identifique quien me dice que en este momento no tiene identificación a la mano; procede a dar su media filiación, Tez Blanca; estatura aproximada 1.55, complexión delgada, ojos Negros, pelo Teñido; quien me manifiesta que los del departamento 703, ya sacaron sus cosas; por lo que, procede a retirarnos del domicilio en el que me constituí; firmando los que en ella, interviene y doy Cuenta a la Ilustre Day Jie

[Signature]

Acta de desalojo



maison maya

Escritura de traslado de dominio por adjudicación en juicio

Esta escritura **formaliza la transferencia de propiedad** del demandado al postor adjudicatario ganador. Es un documento esencial para establecer la propiedad legal de la nueva adquisición a tu favor y el **equipo integral de Maison Maya** se encargará de que lo logres de la manera más eficaz.



COTEJADO

126662

PROTOCOLO ORDINARIO.-----

LIBRO DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS.-----JCA*RACA*JCA
ESCRITURA CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS.--
CIUDAD DE MÉXICO, a veinticinco de mayo del dos mil veintitrés.-----
ALFREDO AYALA HERRERA, Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta y Siete de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, hago constar:-----

A).- LA FORMALIZACIÓN DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN CUMPLIMIENTO A LA ADJUDICACION DIRECTA, que otorga la Ciudadana Juez Décimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, Maestra en Derecho **ALMA ANGÉLICA VÁZQUEZ GONZÁLEZ**, quien firma en **REBELDÍA** del señor Jorge Chávez Bárcenas, con fundamento en el artículo quinientos ochenta y nueve del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en lo sucesivo "LA PARTE ENAJENANTE", a favor del señor **SERGIO PAEZ ENCISO**, en lo sucesivo "LA PARTE ADJUDICATARIA"; y-----

B).- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA, a solicitud de la parte adjudicataria, al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:-----

-----**ANTECEDENTES**-----

I.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número ciento sesenta y tres mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha diecisiete de mayo del dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría número Ciento Cincuenta y Uno de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el Folio Real número "9182639 auxiliar 3" (nueve millones ciento ochenta y dos mil seiscientos treinta y nueve auxiliar tres), el señor Jorge Chávez Barcenas, estando soltero, adquirió por compraventa, en precio de seiscientos ochenta mil pesos, moneda nacional, el departamento número tres, del Edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio número veintiséis, de la Calle Matamoros, Colonia Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y elementos comunes que a dicho inmueble le corresponden, con la superficie, medidas y linderos se describieron en la constancia de folio y certificado de gravámenes, que se relaciona, como sigue:-----



126662

"...CON UNA SUPERFICIE DE 53.15 M2.-----

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: CON ANDADOR Y POZO DE LUZ, AL SUR, CON DEPTO. 4 Y RESTO DEL TERRENO DEL QUE FORMO PARTE MURO MEDIANERO CON DEPTO. 4, AL ORIENTE: CON ANDADOR, AL PONIENTE: CON POZO DE LUZ Y ESCALERA B, ARRIBA DEPTO. 7, CONS DE JAULA CON SUPERF: DE 4.95 M. LAVADERO SUPERF. DE 0.50 M. ESTACIONAMIENTO SUPERF. DE 12.50 M2...".-----

II.- HIPOTECA.- Por la misma escritura que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el Folio Real número "9182639" (nueve millones ciento ochenta y dos mil seiscientos treinta y nueve), se hizo constar el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en el que intervinieron como acreedor "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y de otra parte el señor Jorge Chávez Barcenas, como deudor, hasta por la cantidad de quinientos ochenta y un mil cuatrocientos noventa y tres pesos, cincuenta centavos, moneda nacional y para garantizar el pago, el deudor, dejo como garantía hipotecaria en primer lugar a favor del acreedor, sobre el inmueble relacionado en el antecedente que precede.-----

III.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.-----
Declara "LA PARTE ADJUDICATARIA", que el inmueble objeto de esta escritura, no reporta más gravámenes más que la hipoteca antes relacionada, según consta en el Certificado de Gravámenes, presentado al Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día diecisiete de noviembre del dos mil veintidós, y que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A" y con el que se agregará en nota complementaria.-----

IV.- CONTRIBUCIONES DE IMPUESTO PREDIAL, DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA Y VALOR CATASTRAL.-----

Declara "LA PARTE ADQUIRENTE", que el inmueble objeto de esta escritura, se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones de impuesto predial y de derechos por servicios de agua, de los últimos cinco años en términos del artículo veintisiete del Código Fiscal para la Ciudad de México, lo que justifica de la siguiente manera:-----

Escritura de adjudicación





COTEJADO

126662

A.- Por lo que se refiere al impuesto predial que cubre con el número de cuenta "077-687-47-003-7" (cero setenta y siete guión seiscientos ochenta y siete guión cuarenta y siete guión cero cero tres guión siete), con la constancia de adeudos, de fecha diez de noviembre del dos mil veintidós, expedida por la Secretaría de Finanzas, Tesorería de la Ciudad de México, Subtesorería de Administración Tributaria, dicha constancia la agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B".

B.- Por lo que se refiere a los derechos por servicios de agua que cubre con el número de cuenta "12-38-113-505-01-003-6" (doce guión treinta y ocho guión ciento trece guión quinientos cinco guión cero uno guión cero cero tres guión seis), con la constancia de adeudos, de fecha diez de noviembre del dos mil veintidós, expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dicha constancia, junto con sus pagos, la agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C".

C.- El valor catastral del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CUARENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, según se desprende de la boleta de impuesto predial, correspondiente al pago del año dos mil veintitres, que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "D".

V.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN.- Con la letra "E", agregé al apéndice de esta escritura el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por el Registro de los Planes y Programas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno del Distrito Federal, el día diez de noviembre del dos mil veintidós.

VI.- Declara "LA PARTE ADQUIRENTE" ser beneficiario de lo dispuesto por el artículo doscientos setenta y cinco Bis del Código Fiscal de la Ciudad de México, cuya constancia de participación, la agregaré en nota complementaria, manifestando que se acoge a los beneficios que la misma otorga con base a dicho artículo.

VII.- ACTUACIONES JUDICIALES.- Con fecha veintiuno de mayo del dos mil quince, "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en la vía especial Hipotecaria, demandó al señor Jorge Chávez Bárcenas, formándose con tal motivo el

COTEJADO



126662

expediente número cuatrocientos cuarenta y cinco diagonal dos mil quince, del Juzgado Décimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mismo que tuve a la vista, y de dichos autos relaciono lo siguiente:

1.- DEMANDA (Fojas uno a la doce).

Por escrito presentado el día veintiuno de mayo del dos mil quince, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en la vía especial hipotecario, demandó al señor Jorge Chávez Bárcenas, el pago de las siguientes prestaciones, entre otras, de las cuales copio en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente:

...PRESTACIONES

A. El vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, toda vez que la parte demanda ha incumplido con su obligación de pago tal y como se especifica en el estado de cuenta certificado adjunto.-

B. El pago de la cantidad de \$580,865.88 (Quinientos Ochenta Mil Ochocientos Sesenta y Cinco Pesos 88/100 M.N.), por concepto de capital vencido, como se detalla en el estado de cuenta certificado expedido por Contador Público facultado por la institución de crédito que represento...-

2.- FORMACIÓN DE EXPEDIENTE (Fojas veintiocho a la treinta)

Por auto de fecha veintiocho de mayo del dos mil quince, la juez de los autos, ordenó formar expediente asignándole el número de expediente número cuatrocientos cuarenta y cinco diagonal dos mil quince, asimismo se ordenó emplazar a la parte demandada, para que en el término de quince días, produzca su contestación, a la demanda, interpuesta en su contra.

3.- CÉDULA DE NOTIFICACIÓN (Fojas ciento treinta y cuatro a la ciento treinta y nueve)

En dichas fojas obra la cédula de notificación practicada a la parte demandada, respecto de la demanda instaurada en su contra, a lo que le recayó al auto de fecha siete de noviembre del dos mil dieciséis y para producir su contestación a la demanda corrió del veintisiete de octubre al veintidós de noviembre del dos mil dieciséis.

4.- ACUSE DE REBELDIA (Fojas ciento cuarenta a la ciento cuarenta y dos)

Escritura de adjudicación





COTEJADO

126662

En dichas fojas obra el escrito de la parte actora, solicitando el acuse de rebeldía al no haber dado contestación la parte demandada, a la demanda interpuesta en su contra, a lo que le recayó al auto de fecha veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis, en el que la juez de los autos manifestó que en consecuencia le surtirán efectos está y las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal en el Boletín Judicial, con fundamento en lo dispuesto por el artículo seiscientos treinta y siete del Código de Procedimientos.

5.- SENTENCIA (Fojas ciento ochenta y ocho a la doscientos)

En dichas fojas obra la sentencia de fecha veintiséis de octubre del dos mil diecisiete, los magistrados integrantes de la décima sala civil del tribunal superior de justicia de esta ciudad, dictaron sentencia para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de quince de diciembre de dos mil dieciséis, de cual copio en su parte conducente lo siguiente:

"...III. En congruencia con los argumentos antes vertidos esta sala modifica la sentencia definitiva de quince de diciembre de dos mil dieciséis, dictada por la Juez Décima Primera de lo Civil de la Ciudad de México, para quedar en los siguientes términos:

PRIMERO. La vía Especial Hipotecaria ha sido procedente, en la que la actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, acreditó los elementos de su acción y la demandada JORGE CHAVEZ BARCENAS se condujo en rebeldía, en consecuencia:

SEGUNDO.- Se declara el Vencimiento Anticipado del plazo otorgado a la demandada para hacer pago de las sumas puestas a su disposición, en virtud del incumplimiento a las obligaciones adquiridas en términos del contrato base de la acción.

TERCERO.- Se condena al demandado JORGE CHAVEZ BARCENAS a pagarle a la actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, o a quien legalmente sus derechos represente la cantidad \$580,865.88 (QUINIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 88/100 M.N.) por concepto de Capital Vencido (Suerte Principal), cantidad líquida que



126662

deberá cubrir la demandada dentro del término de CINCO DIAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria apercibida que en caso de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa de la sentencia de conformidad con lo dispuesto en el numeral 486 del Código de Procedimientos Civiles de esta Ciudad, haciendo trance y remate sobre el inmueble hipotecado, para con su conducto hace pago a la parte actora...

RESUELVE

PRIMERO. Se modifica la sentencia definitiva de quince de diciembre de dos mil dieciséis, dictada por la Jueza Décima Primera de lo Civil de la Ciudad de México, en el juicio especial hipotecario (expediente 445/2015) promovido por BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en contra de CHÁVEZ BÁRCENAS JORGE, para quedar en los términos precisados en el considerando III (Tercero) del presente fallo...

Siguen firmas.

6.- CERTIFICADO DE GRAVAMENES (Fojas doscientos sesenta y ocho y doscientos sesenta y nueve)

En dicha foja obra el certificado de gravámenes, del inmueble objeto del juicio de referencia, de fecha siete de septiembre del dos mil veinte, presentado por la parte actora.

7.- AVALUO (Fojas doscientos setenta y dos a la doscientos ochenta y cinco)

En dichas fojas obra el avalúo, de fecha veintiuno de septiembre del dos mil veinte, practicado por la arquitecta Evelyn Brigitte Rodríguez Alfaro, asignándole un valor comercial de un millón doscientos cuarenta mil pesos, moneda nacional.

8.- CESIÓN DE DERECHOS Y RECONOCIMIENTO (Fojas trescientos once a la cuatrocientos seis)

En dichas fojas obra el primer testimonio de la escritura número ciento once mil cuarenta y seis, de fecha catorce de diciembre del dos mil veinte, otorgada ante la fe del suscrito notario, en el que se hizo constar el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y litigiosos, que celebró de una parte "Banco Mercantil del Norte", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como la parte cedente, y de otra el señor

Escritura de adjudicación





COTEJADO

126662

Sergio Paez Enciso, como la parte cesionaria, transmitiéndole a está última todos los derechos inherentes al crédito, a lo que le recayó al auto de fecha dos de marzo del dos mil veintiuno. -----

9.- AUTO (Foja cuatrocientos cuarenta) -----

En dicha foja obra el auto de adjudicación directa, de fecha veintiuno de octubre del dos mil veinte, del cual copio en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente: -----

"CIUDAD DE MEXICO A VEINTIUNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE.

Agréguese a su expediente número 445/2015, el escrito de la parte actora, debido a que de las actuaciones que integran el expediente, se advierte que el monto liquido de la condena, cuantificado hasta el momento asciende a \$1,445,566.02 (un millón cuatrocientos cuarenta y cinco mil quinientos sesenta y seis pesos 02/100 m.n.); monto superior al valor del bien hipotecado que es de \$1,240,000.00 (un millón doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) y del certificado de gravámenes exhibido en auto se advierte que al ejecutante como único acreedor bien, como lo exige el artículo 569 Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, es que se adjudica de manera directa al banco (así) ejecutante el bien inmueble hipotecado, identificado ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; es que se adjudica de manera directa al banco (así) ejecutante el bien inmueble hipotecado, identificado ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México como Matamoros veintiséis departamento tres, colonia Santa Fe Pueblo, código postal cero mil doscientos diez, Delegación Álvaro Obregón y ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como calle Matamoros número veintiséis, departamento tres, colonia Pueblo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, en la Ciudad de México. NOTIFIQUESE...". -----

Siguen firmas. -----

10.- AUTO (Foja cuatrocientos cincuenta y uno) -----

En dicha foja obra el auto de fecha uno de julio del dos mil veintiuno, en el cual el juez de los autos manifestó que toda vez que a la parte demandada las notificaciones aún las de carácter personal le surten sus efectos por medio de Boletín Judicial, conforme al proveído de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, le surten por medio de dicho medio legal. ----

126662

11.- TOMA DE POSESIÓN (Fojas cuatrocientos noventa a la quinientos cinco).-----

En dichas fojas obra la razón actuarial, de fecha veintiocho de enero del dos mil veintidós, en donde se constituyeron en el inmueble, objeto de esta escritura, y una vez encontrándose completamente vacío, la parte actora solicitó se le ponga en posesión por lo que el actuario puso en posesión física y legal el departamento, quien lo acepta y recibe de conformidad en las condiciones en que se encuentra, a lo que le recayó al auto de fecha tres de febrero del dos mil veintidós. -----

12.- PASEN AUTOS A NOTARIO (Fojas quinientos seis y quinientos siete) -

En dichas fojas obra el escrito de la parte actora, en donde solicita se pasen los autos al suscrito notario, a lo que le recayó al auto de fecha ocho de febrero del dos mil veintidós, del cual copio en su parte conducente, lo que es del tenor literal siguiente:-----

"...EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A OCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS. -----

Agréguese a su expediente número 445/2015, el escrito de cuenta de JOSE ISMAEL LOPEZ TITLA, en su carácter de apoderada de la parte actora, se le tiene designando al Notario Público número 237 (doscientos treinta y siete) de la Ciudad de México, Licenciado ALFREDO AYALA HERRERA, consecuentemente, pónganse los presentes autos y documentos base de la acción a disposición de dicho fedatario público, para que se sirva preparar la escritura correspondiente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 517, fracción III del Código de Procedimientos Civiles...". -----

-----**CAPÍTULO PRIMERO**-----

-----**LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN CUMPLIMIENTO A LA ADJUDICACIÓN DIRECTA**-----

-----**CLÁUSULAS**-----

PRIMERA.- LA CIUDADANA JUEZ DÉCIMO PRIMERO DE LO CIVIL DE ESTA CIUDAD, LA MAESTRA EN DERECHO ALMA ANGÉLICA VÁZQUEZ GONZÁLEZ, quien firma en REBELDÍA del señor Jorge Chávez Barcenas, con fundamento en el articulo quinientos ochenta y nueve del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en cumplimiento a los autos de fechas veintiuno de octubre del dos mil veinte y ocho de

Escritura de adjudicación





COTEJADO

126662

febrero del dos mil veintidós, formaliza la transmisión de propiedad en cumplimiento a la adjudicación directa, a favor del señor Sergio Paez Enciso, quien adquiere el bien inmueble identificado como Matamoros veintiséis, departamento tres, colonia Santa Fe Pueblo o Pueblo Santa Fe, código postal cero mil doscientos diez, Delegación Álvaro Obregón, registralmente Cuajimalpa, en la Ciudad de México, y elementos comunes que a dicho inmueble le corresponden, con la superficie, medidas y linderos, que aparecen descritos en el antecedente primero de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- El valor de la adjudicación fue la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.

TERCERA.- El inmueble objeto de esta escritura pasa a poder de "LA PARTE ADQUIRENTE":

1.- Sin limitación alguna en su dominio.

2.- Libre de cualquier gravamen, en términos de lo dispuesto por el artículo dos mil trescientos veinticinco del Código Civil para la Ciudad de México.

CUARTA.- "LA PARTE ADQUIRENTE", se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura, a cualquier utilización permitida por las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables y a respetar los planes y programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, especialmente respecto a su uso y destino, el respeto a lo que dicha Ley define como área urbanizable y a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.

QUINTA.- Declara "LA PARTE ADQUIRENTE", que se hace sabedora que sus derechos y obligaciones como condómino se encuentran establecidas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, en el instrumento notarial en que se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, sobre el inmueble objeto de esta escritura, que "LA PARTE ADQUIRENTE", conoce y se obliga a cumplir en todas y cada una de sus partes, así como en el Código Civil para la Ciudad de México y las demás contenidas en las leyes que sean aplicables.

Asimismo "LA PARTE ADQUIRENTE" se hace sabedor de la obligación solidaria en el pago de adeudos existentes por cuotas de mantenimiento y

126662

administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias, en términos del artículo sesenta de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

CAPÍTULO SEGUNDO

CANCELACIÓN DE HIPOTECA

CLÁUSULA

ÚNICA.- Como consecuencia de esta adjudicación por remate judicial, la parte adjudicataria, solicita se cancele la hipoteca, derivada de este juicio, relacionada en el antecedente segundo de esta escritura, en términos de los artículos dos mil trescientos veinticinco, dos mil novecientos cuarenta y uno y tres mil treinta y tres del Código Civil para la Ciudad de México.

CAPÍTULO TERCERO

GASTOS Y HONORARIOS

CLÁUSULA

ÚNICA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE ADQUIRENTE".

YO EL NOTARIO CERTIFICO:

I.- Que me identifiqué plenamente ante los comparecientes como Notario Público y les informo que sus declaraciones son hechas bajo protesta de decir verdad, y que quienes declara falsamente ante Notario incurrir en delito.

II.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto, y que me cercioré de sus identidades conforme a los documentos oficiales que agregué al apéndice de esta escritura con la letra "F".

III.- Que "LA PARTE ADQUIRENTE" tiene conocimiento de las facultades de revisión de las autoridades fiscales para formular liquidaciones por las diferencias que resulten en el pago de Impuestos Federales o Locales que se causen con motivo de esta operación, por lo tanto será responsable en su caso de estas diferencias.

IV.- Que advertí a la "LA PARTE ADQUIRENTE", que es a cargo del inmueble objeto de la presente escritura, el pago de las diferencias que resulten en la liquidación del impuesto predial, y que la acción de la Tesorería

Escritura de adjudicación





COTEJADO

126662

de la Ciudad de México, es preferente para su cobro, así como de las diferencias que aparecieren por derechos por servicio de agua.-----

V.- Respecto al Impuesto al Valor Agregado, declara "LA PARTE ADQUIRENTE", que éste no se causa ya que el inmueble objeto de esta escritura ha sido destinado durante los dos últimos años a casa habitación.--

VI.- Respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, "LA PARTE ADQUIRENTE" declara tener que hacer un pago provisional, por cuenta de "LA PARTE ENAJENANTE", de conformidad con el cálculo realizado según lo dispone el artículo ciento veintiséis de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; entrego a "LA PARTE ADQUIRENTE", un tanto de la liquidación de dicho calculo, del que otro tanto firmada de recibido, agrego al apéndice de esta escritura con la letra "G".-----

VII.- Asimismo se deslinda a la Juez del conocimiento de cualquier responsabilidad de carácter civil, administrativa, penal, fiscal o laboral al firmar en rebeldía de la parte demandada con fundamento en el artículo quinientos ochenta y nueve del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.-----

VIII.- Que a efecto de dar cumplimiento por lo dispuesto en el artículo doce, fracciones segunda y tercera, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, hago constar:-----

-- A.- Que en virtud de la naturaleza jurídica del acto que se hace constar en la presente escritura, declara "LA PARTE ADJUDICATARIA", que en su momento realizará las gestiones necesarias para solicitar y obtener el antecedente del régimen de propiedad en condominio y el reglamento en condominio, a que se encuentra sujeto el inmueble objeto de la presente escritura, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad derivada de tal circunstancia.-----

-- B.- Que leído a "LA PARTE ADJUDICATARIA", lo dispuesto por los artículos siete, dieciséis, veintiocho, ochenta y seis, y ochenta y siete de la citada Ley, manifestó su conformidad y pleno conocimiento del contenido de lo señalado en los citados ordenamientos legales, de los que una impresión firmada por "LA PARTE ADJUDICATARIA" como constancia de su conocimiento, lo agrego al apéndice de esta escritura con la letra "H".-----

IX.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:-----



126662

MAESTRA EN DERECHO ALMA ANGÉLICA VÁZQUEZ GONZÁLEZ, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, soltera, con domicilio en Avenida Niños Héroes número ciento treinta y dos, sexto piso, torre sur, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, Juez Décimo Primero de lo Civil de esta Capital.-----

SERGIO PAEZ ENCISO, mexicano, originario de Mazatlán, Estado de Sinaloa, lugar donde nació el cinco de junio de mil novecientos setenta y cinco, casado, con domicilio en Calle Misión San Gertrudis número diez mil ochocientos sesenta y uno, Fraccionamiento Las Misiones, Código Postal ochenta y dos mil ciento treinta y tres, Mazatlán, Estado de Sinaloa, de pasó por esta Ciudad, Empleado, con clave Única de Registro de Población "PAES setenta y cinco cero seis cero cinco HSLZNR cero ocho".-----

X.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.-----

XI.- Que hice del conocimiento de los comparecientes los derechos que tienen de leer personalmente el presente instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito Notario.-----

XII.- Que habiendo enterado el suscrito Notario a los comparecientes de los derechos mencionados en el párrafo que antecede, optaron por que se les leyera este instrumento, lo que al efecto se hizo y de que les explique acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo.-----

XIII.- Que los comparecientes, manifestaron su comprensión plena del instrumento, otorgándolo mediante su conformidad y firmas, las que estamparon ante mí el día veintiséis de mayo del dos mil veintitrés, con excepción del señor Sergio Paez Enciso, quien lo hizo el día seis de julio del presente año, mismo momento en que lo autorizo definitivamente. Doy fe. --- Firma de la Maestra en Derecho Alma Angélica Vázquez González.-----

Ante mi.-----

Ayala Herrera.-----Firmado.-----

Nombre y firma del señor Sergio Paez Enciso.-----

Ayala Herrera.-----Firmado.-----

El sello de autorizar.-----

ALFREDO AYALA HERRERA, Titular de la Notaría número Doscientos Treinta y Siete de la Ciudad de México, CERTIFICO:-----

Escritura de adjudicación





COTEJADO

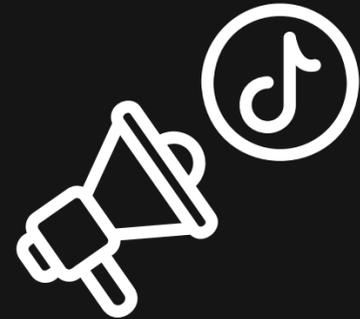
126662

Que la presente copia autorizada sacada del protocolo a mi cargo se expide para efectos administrativos, fiscales o registrales en términos de lo dispuesto por el Artículo Ciento Cincuenta y Siete de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----Doy fe.-----
Ciudad de México, a dieciocho de julio del dos mil veintitrés.-----



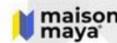
Escritura de adjudicación





Comparte tu experiencia
@maisonmaya

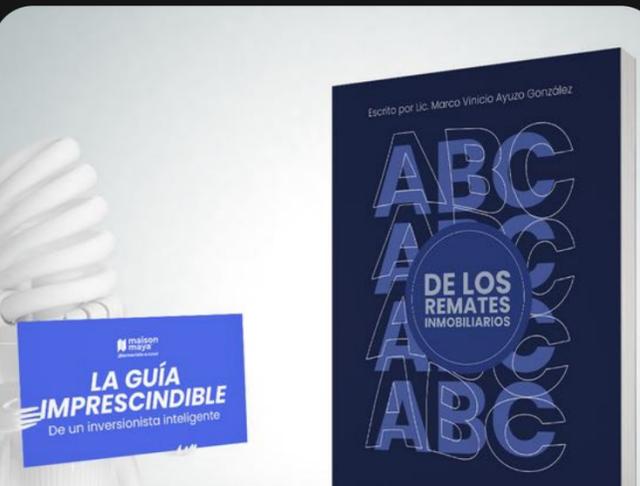
MI PRIMER REMATE



Este curso comprende todas las facultades necesarias para adquirir tu **Primer Remate**

- Desde cómo adquirir un remate bancario de forma segura
- Cómo verificar la información
- Cómo realizar la operación para lograr el éxito.

TALLER GRATUITO ONLINE	18:00	TALLER GRATUITO ONLINE	18:00
martes 27 de agosto	20:00	martes 22 de octubre	20:00
CURSO COMPRAVENTA PARTICULARES	18:00	CURSO COMX	17:00
HÍBRIDO	18:00	HÍBRIDO	17:00
jueves 29 de Agosto	20:00	jueves 24 de octubre	21:00
CURSO PROTECCIÓN PATRIMONIAL	18:00	TALLER GRATUITO ONLINE	18:00
HÍBRIDO	18:00	martes 03 de noviembre	20:00
jueves 03 de septiembre	20:00	CURSO COMX	17:00
TALLER GRATUITO ONLINE	18:00	HÍBRIDO	17:00
martes 10 septiembre	20:00	jueves 14 de noviembre	21:00
CURSO COMX HÍBRIDO	10:00	TALLER GRATUITO ONLINE	18:00
sábado 14 de septiembre	14:00	martes 19 de noviembre	20:00
TALLER GRATUITO ONLINE	18:00	CURSO COMX HÍBRIDO	10:00
martes 24 de septiembre	20:00	sábado 23 de noviembre	14:00
CURSO COMX HÍBRIDO	17:00	CURSO PROTECCIÓN PATRIMONIAL	18:00
jueves 20 de septiembre	21:00	HÍBRIDO	18:00
		martes 26 de noviembre	20:00





#1 Mide tu aprendizaje

www.maison.mx/examen

APRENDE PARA TENER

LA MEJOR EXPERIENCIA

▶ Fin



#1 Nuestros enlaces



Mantente en contacto



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



www.maison.mx



[@rematesmaison](https://www.instagram.com/rematesmaison)



[youtube.com/@maisonmaya](https://www.youtube.com/@maisonmaya)



[55 4618 8722](tel:5546188722)