

SANTANDER

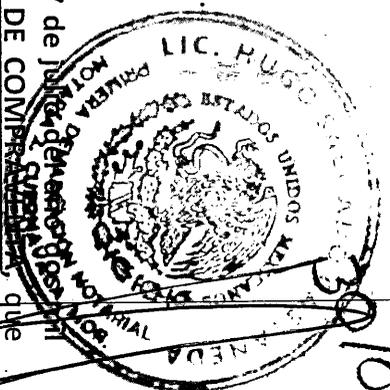
DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
NOTARIO PÚBLICO

**C. DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO
DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES
DEL ESTADO DE MORELOS
P R E S E N T E.**

Cuernavaca, Mor., a 27 de julio de 2021.

AVISO PREVENTIVO



Por escritura pública número 341,688 otorgada y firmada el 27 de julio de 2021, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a las once y treinta y cinco minutos de la noche, ante mi fe, se hicieron constar: **I).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebró, por una parte como **VENDEDORA** la señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominó como "LA PARTE VENDEDORA" y de otra parte como **COMPRADOR** el señor JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ (quien también es identificado como JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ), a quien en lo sucesivo se le denominó como "LA PARTE COMPRADORA". **II).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebraron por una parte, como **ACREEDOR "BANCO SANTANDER MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, representado en ese acto por los Licenciados **GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN** y **MAXIMINO MENDOZA MORÁN**, a quien en lo sucesivo se le denominó como "EL BANCO" y por otra parte, el señor **JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ** (quien también es identificado como **JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ**), por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominó como "LA PARTE ACREDITADA" y "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA".

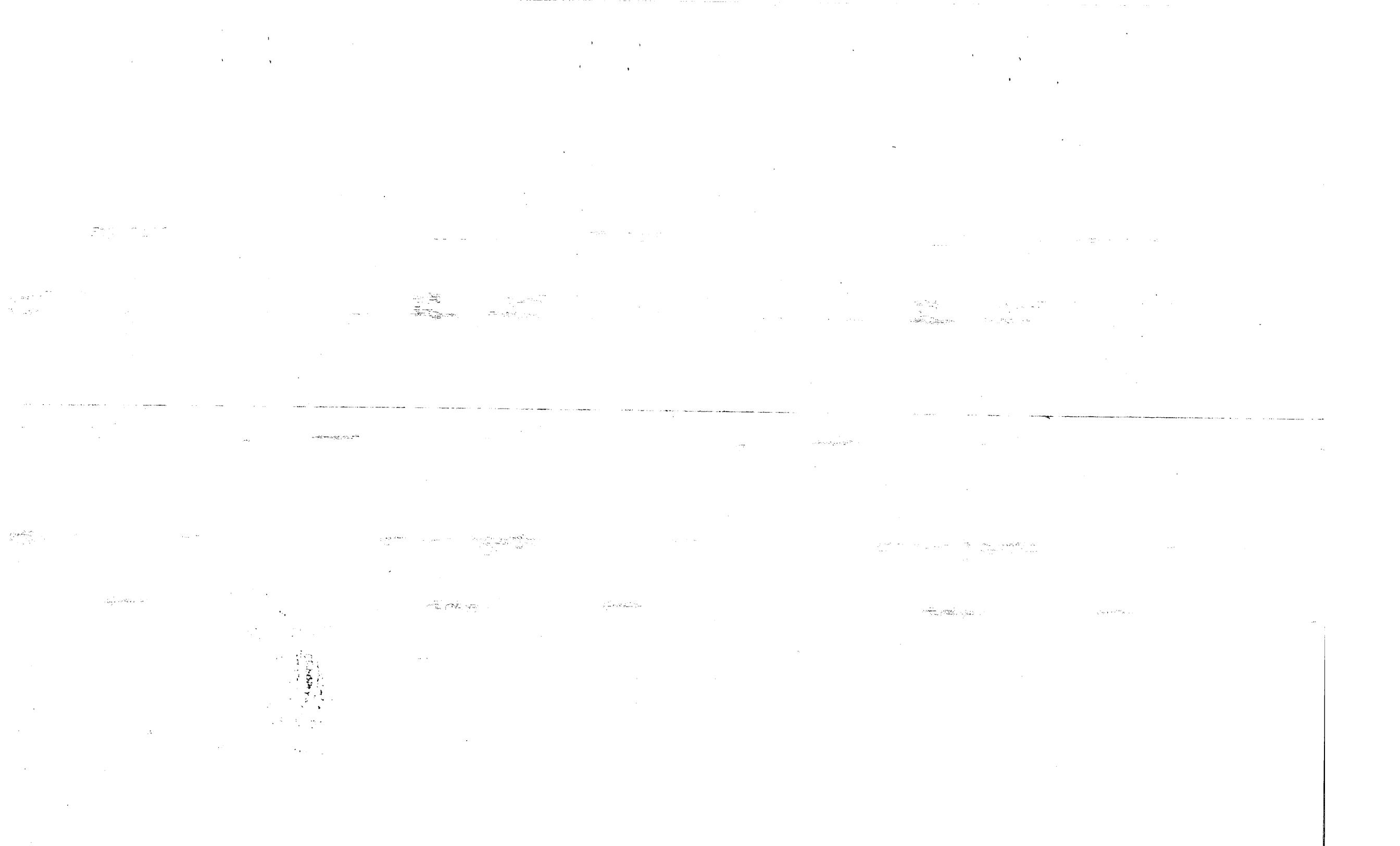
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El bien inmueble identificado como el **LOTE DE TERRENO número CUATRO**, de la Manzana **TRES**, del Fraccionamiento **VALLE DEL SOL**, ubicado en el poblado de Cuautlixco, en el Municipio de Cuautla, Morelos; con la **CAJA-HABITACIÓN**, y demás construcciones e instalaciones en ella existentes; actualmente identificada con el número oficial **CUATRO**, por calle **RETORNO 2 (DOS) SUR, MANZANA 3 (TRES), LOTE 4 (CUATRO)**, colonia **Ignacio Zaragoza** (Fraccionamiento "VALLE DEL SOL"), en Cuautla, Estado de Morelos; identificada con la clave catastral número "6100-21-032-004" (**SEIS MIL CIENTO VEINTIUNO GUIÓN CERO TREINTA Y DOS GUIÓN CERO CERO CUATRO**), con una superficie de **TRESCIENTOS METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en veinticinco metros, con el lote número tres; **AL SUR**, en veinticinco metros, con el lote número cinco; **AL ORIENTE**, en doce metros, con el lote número once; y, **AL PONIENTE**, en doce metros, con retorno dos Sur.

--- Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número "439529-1" (cuatrocientos treinta y nueve mil quinientos veintinueve guion uno).

Lo que me permito manifestar para los efectos del Artículo 34° de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

LIC. FRANCISCO JAVIER ARIAGA RUIZ
ASPIRANTE A NOTARIO Y EN SUSTITUCIÓN DEL
LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOS
DE LA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL
DEL ESTADO DE MORELOS.

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CIGK



Financiero Santander Mexicano, acuerda conferir a favor de las personas que se indican los poderes y facultades que se contienen en el Anexo "A" que se adjunta a la presente acta formando parte integrante de la misma..." 9.- A los señores... **GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN**, ...Poder general para administrar bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal, y de sus correlativos en todos los Estados de la República Mexicana, en donde se ejercite este poder, con categoría de firma "B", en la inteligencia de que este poder deberá ejercitarse en forma mancomunada por dos de los apoderados aquí designados o uno de ellos con cualquier otro apoderado designado por la Sociedad con igualdad de facultades, con categoría de firma "B" o "C".- En el ejercicio del presente poder, los apoderados instituidos, como pacto en contrario a lo dispuesto por el Artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, no gozarán de la facultad para otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito... **CLÁUSULA ÚNICA.-** El Licenciado ALFREDO ACEVEDO RIVAS, en ejecución de los acuerdos tomados en la sesión que los miembros del consejo de administración de "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO, celebraron el veintiséis de enero de dos mil cinco, cuya acta ha quedado transcrita en lo conducente en el párrafo trigésimo segundo de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura... El PODER otorgado en favor de los señores... **GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN**,... con las facultades y limitaciones consignadas en el subinciso nueve de la resolución vigésima octava del inciso B, Anexo "A", numeral nueve, tomada al desahogarse el punto veintidós del orden del día de la sesión del consejo de administración cuya acta se protocoliza y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra."

--- **SE COMPLEMENTA ESTA PERSONALIDAD, LA LEGAL EXISTENCIA DE SU REPRESENTADA Y SUS CAMBIOS DE DENOMINACIÓN, CON LOS DOCUMENTOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:**-----

I.- Mediante escritura pública número cuatro mil sesenta y nueve extendida el veintisiete de febrero de mil novecientos cuarenta y uno ante el entonces notario cuarenta y dos del Distrito Federal Licenciado Don José Villela, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal con el número cincuenta y cinco, a fojas cincuenta y cinco, volumen ciento veintisiete, libro tercero, se constituyó "Sociedad Mexicana de Crédito Industrial", Sociedad Anónima

II.- Por escritura pública número cuatro mil quinientos treinta y seis otorgada el diez de agosto de mil novecientos setenta y ocho ante la fe del Notario Público número treinta y seis del Distrito Federal, Don Manuel Borja Martínez, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, bajo el número cuatrocientos cuarenta y cinco, a fojas cuatrocientos setenta y uno, volumen mil sesenta y cuatro, libro tercero, se hizo constar la Protocolización del Convenio de Fusión celebrado entre "Sociedad Mexicana de Crédito Industrial", Sociedad Anónima, como fusionante, "Asociación Hipotecaria Mexicana" Sociedad Anónima y "Financiera Comercial Mexicana", Sociedad Anónima como fusionadas y el cambio de denominación de la fusionante "Banca Somex", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, quedando al efecto modificados el objeto de la sociedad y reformando los estatutos de la sociedad fusionante, en los términos que se detallaron en dicho instrumento.

III.- Según escritura número once mil ochenta y cinco, extendida el dieciséis de noviembre de mil novecientos treinta y dos, ante el entonces notario quince del Distrito Federal, Heriberto José Ponce de León, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal con el número ciento treinta y tres a fojas cuarenta y seis vuelta, volumen ochenta y tres, libro tercero de la Sección de Comercio, se constituyó "Banca Mexicano" Sociedad Anónima, sociedad que mediante diversas escrituras se modificó hasta llevarse a cabo la fusión que se relaciona en el antecedente cuarto siguiente y cambiar su denominación a "Banca Mexicano Somex" Sociedad Anónima.

IV.- Por escritura número treinta y cinco mil quinientos noventa extendida el diez de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, ante el entonces notario treinta y seis del Distrito Federal, Manuel Borja Martínez, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México Distrito Federal, en el folio mercantil número tres mil cuatrocientos seis, se hizo constar, entre otros actos jurídicos, la fusión de "Banca Somex" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y diversas empresas, como sociedades fusionadas con "Banca Mexicano " Sociedad Anónima, como fusionante y el cambio de denominación de ésta última sociedad por la de "Banca Mexicano Somex" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

V.- Mediante escritura número veinte mil ciento cuarenta y siete, extendida el veintinueve de junio de mil novecientos ochenta y tres, ante el notario ciento cuarenta del Distrito Federal, Jorge Alfredo Domínguez Martínez, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil tres mil cuatrocientos seis, "Banca Mexicano Somex", Sociedad Anónima, formalizó su transformación a Sociedad Nacional de Crédito, habiéndose cumplido la condición a que se sujetó dicha transformación con la expedición del decreto del Licenciado Miguel de la Madrid Hurtado, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres, entró en vigor el treinta y uno de agosto del mismo año, por el que se ordenó la transformación de "Banca Mexicano Somex", Sociedad Anónima en, Sociedad Nacional de Crédito.

"NEGOCIOS HISPANOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como sociedad fusionante y que subsista y de "NEGOCIOS HISPANOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, cómo sociedad fusionada y que desaparece.

2.- LA FUSIÓN de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO, cómo sociedad fusionante y que subsiste y de "BANCO SANTANDER DE NEGOCIOS-MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, cómo sociedad fusionada y que desaparece.

XIV.- Por escritura número cincuenta y seis mil ciento veinte, extendida el veinticinco de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil número sesenta y tres mil seiscientos ocho, se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea extraordinaria y anual ordinaria que los accionistas de "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO, celebraron el veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y nueve, en la que, entre otros acuerdos se tomó el de reformar los artículos undécimo, duodécimo, vigésimo quinto, vigésimo séptimo, cuadragésimo, cuadragésimo primero, cuadragésimo segundo y cuadragésimo tercero de los estatutos sociales.

XV.- Según escritura sesenta mil setecientos ochenta, extendida el dieciocho de mayo del año dos mil uno, ante la fe del señor Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número Diecinueve del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de esa Entidad, en el folio mercantil número sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizó el Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de los accionistas de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO, celebrada el día veintiocho de marzo del año dos mil uno, en la que entre otros acuerdos se tomó el de cambiar la denominación de la sociedad por la de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN y de reformar en lo conducente el artículo primero de los estatutos sociales.

XVI.- Mediante escritura número setenta mil setecientos veinticinco, de fecha trece de diciembre del año dos mil cuatro, ante la fe del mismo Notario Público referido en el punto que antecede, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizaron diversas Actas de Asambleas Generales, extraordinaria y ordinaria, ordinaria y extraordinaria y extraordinarias, que respectivamente los accionistas de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN; de "BANCA SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN; de "FACTORIZING SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN y "FONLYSER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN; y de "FONLYSER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron el veintinueve de noviembre de dos mil cuatro, en las que, entre otros acuerdos, se tomaron los siguientes:

1.- La FUSIÓN de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, cómo sociedad Fusionante y que subsiste y de "BANCA SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, "FACTORIZING SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN y "FONLYSER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, cómo sociedades Fusionadas y que desaparecieron.

2.- Por lo que respecta a "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN:

a). El CAMBIO DE DENOMINACIÓN de "BANCO SANTANDER MEXICANO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, por el de "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN. En virtud de lo anterior, todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades Fusionadas pasan al patrimonio de la sociedad Fusionante.

XVII.- Mediante escritura número setenta y cinco mil doscientos once, de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil seis, ante la fe del mismo Notario Público referido en el punto décimo quinto anterior, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizaron y formalizaron los acuerdos tomados en asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, celebrada con fecha veintitrés de febrero de dos mil seis, consistentes en:

1.- El CAMBIO DE DENOMINACIÓN de "BANCO SANTANDER SERFIN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, por el de "BANCO SANTANDER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER. En virtud de lo anterior, todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades Fusionadas pasan al patrimonio de la sociedad Fusionante.

2.- La reforma al ARTÍCULO PRIMERO de los estatutos sociales, a fin de quedar redactado en lo sucesivo en los siguientes términos: "PRIMERO.- La Sociedad se denomina Banco Santander. Esta denominación

deberá estar seguida por las palabras Sociedad Anónima o por su abreviatura S.A., e Institución de Banca Múltiple Y, de la leyenda Grupo Financiero Santander. La Sociedad es una filial, en los términos del Capítulo III del Título Segundo de la Ley de Instituciones de Crédito, y de las Reglas para el Establecimiento de Filiales de Instituciones Financieras del Exterior. Todos los términos definidos por dichos ordenamientos tendrán en estos estatutos el mismo significado."

XVIII.- Mediante escritura número ochenta mil seiscientos diez, de fecha diez de abril de dos mil ocho ante la fe del Licenciado ALFONSO GONZÁLEZ ALONSO, Notario treinta y uno, actuando como suplente en el protocolo del titular el Licenciado MIGUEL ALLESSIO ROBLES, Notario diecinueve de la Ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizaron y formalizaron los acuerdos tomados en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de "BANCO SANTANDER MÉXICO, GRUPO FINANCIERO ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, S.A. de C.V." celebrada el día veintuno de febrero de dos mil ocho, consistentes en:

1.- **EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN** de "BANCO SANTANDER" SOCIEDAD ANÓNIMA, GRUPO FINANCIERO DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, por el de "BANCO SANTANDER MÉXICO, GRUPO FINANCIERO DE ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER. En virtud de lo anterior, todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades fusionadas pasan al patrimonio de la sociedad fusionante.

2.- La reforma al ARTÍCULO PRIMERO de los estatutos sociales, a fin de quedar redactado en lo sucesivo en los siguientes términos: "PRIMERO.- La Sociedad se denomina Banco Santander (México). Esta denominación deberá estar seguida por las palabras Sociedad Anónima o por su abreviatura S.A., e Institución de Banca Múltiple Y, de la leyenda Grupo Financiero Santander. La Sociedad es una filial, en los términos del Capítulo III del Título Segundo de la Ley de Instituciones de Crédito, y de las Reglas para el Establecimiento de Filiales de Instituciones Financieras del Exterior. Todos los términos definidos por dichos ordenamientos tendrán en estos estatutos el mismo significado."

XIX.- Mediante escritura número ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y dos, de fecha dieciocho de octubre de dos mil doce, ante la fe del Licenciado ALFONSO GONZÁLEZ ALONSO, Notario treinta y uno, actuando como suplente en el protocolo del titular el Licenciado MIGUEL ALLESSIO ROBLES, Notario diecinueve de la Ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria de los accionistas de "BANCO SANTANDER" (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, celebrada con fecha doce de septiembre de dos mil doce, en la que se tomaron los acuerdos de ajustar la denominación de la institución en razón del cambio de denominación del Grupo financiero a que pertenece, quedando en consecuencia con la denominación de "BANCO SANTANDER" (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, y reformar el artículo primero de los estatutos sociales.

XX.- Mediante escritura número tres mil doscientos cuarenta y ocho, de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado MARCO ANTONIO RUIZ AGUIRRE, Notario doscientos veintinueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil sesenta y tres mil seiscientos ocho, se protocolizó el acta de Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de "BANCO SANTANDER" (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, celebrada con fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, en la que se tomaron los acuerdos de ajustar la denominación de la institución en razón del cambio de denominación del Grupo financiero a que pertenece, quedando en consecuencia con la denominación de "BANCO SANTANDER" MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, y reformar el artículo primero de los estatutos sociales.

--- Se expide la presente certificación para formar parte de los documentos del apéndice de la presente escritura. **DOY FE.**

