

HUGO SALGADO CASTAÑEDA

GUERRERAVACA, MORELOS
PATRIMONIO EMBLEMA DEL RINOCEROS FEDERAL



PRIMER

TESTIMONIO Y SEGUNDO EN SU ORDEN QUE CONTIENE:

I).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRA, POR UNA PARTE COMO VENDEDORA LA SEÑORA LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ 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 DENOMINARÁ COMO "LA PARTE COMPRADORA". II).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, COMO ACREEDOR "BANCO SANTANDER MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS LICENCIADOS GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN Y MAXIMINO MENDOZA MORÁN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ 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 DENOMINARÁ COMO "LA PARTE ACREDITADA" Y "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA.

Joyuda n Esq. Río Balsas
Col. Vista Hermosa 62220
Guerravaca, Morelos
T. (777) 318 4313
hugo@hugo24h.com.mx
www.hugo24h.com.mx

No.	341,688
Vol.	13,638
Pag.	61
Fecha	27/jul/2021



[1]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



--- ESCRITURA 341,688 --- VOLUMEN 13,638. --- PÁGINA 61. ---

ESCRITURA TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO. ---

VOLUMEN TRECEMIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO. ---

PÁGINA SESENTA Y UNO. ---

EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, Estado de Morelos, a los veintisiete días del mes de julio del año dos mil veintiuno, YO Licenciado FRANCISCO JAVIER ARRIAGA RUIZ, Aspirante a Notario, ACTUANDO EN SUSTITUCIÓN del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría número DOS de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, quien actualmente se encuentra con licencia, habilitado para actuar en el protocolo a cargo del referido Notario según autorización concedida por el Secretario de Gobierno del Estado de Morelos, contenida en el oficio número "SG/SSG/DGJ/0986/2021" (S, G diagonal, S, S, G diagonal, D, G, J diagonal, cero, nueve, ocho, seis, diagonal dos mil veintiuno), de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, hago constar:---

I).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebra, por una parte como VENDEDORA la señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará 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 denominará como "LA PARTE COMPRADORA". ---

II).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte, como ACREEDOR "BANCO SANTANDER MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, representado en este acto por los licenciados GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN y MAXIMINO MENDOZA MORÁN, a quien en lo sucesivo se le denominará 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 denominará como "LA PARTE ACREREDITADA" y "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", ---

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

--- ANTECEDENTES: ---

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura pública número once mil seiscientos setenta, de fecha once de enero de mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado FELIPE

GÜEMES SALGADO, Titular de la Notaría Pública número Uno del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuautla, Estado de Morelos, inscrita 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), la señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, adquirió estando SOLTERA, en la cantidad de \$1'500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), 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 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.

II.- CONSTRUCCIONES.- Sobre el inmueble referido en el punto que antecede, "LA PARTE VENDEDORA" edificó con recursos propios una CASA HABITACIÓN, construcción que se encuentra manifestada ante las autoridades municipales de Cuautla, Morelos, situación que acredita con la documentación que a continuación se refiere:-----

a).- **CONSTANCIA DE ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.-** Expedida mediante oficio sin número "2021-LC-03-1017" (DOS MIL VEINTIUNO GUION L, C, GUION CERO, TRES, GUION UNO, CERO, UNO, SIETE), de fecha dos de julio de dos mil veintiuno, por la Dirección de Catastro, del Municipio de Cuautla, por la cual se regularizó una construcción, con superficie de **618.00 M2 (SEISCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS)**.-----

b).- **CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-** Expedida mediante oficio número "03/507" (cero, tres, diagonal quinientos siete), de fecha ocho de julio de dos mil veintiuno, por el Director General de Obras Públicas, Desarrollo Urbano Sustentable y Protección Ambiental del Municipio de Cuautla, Morelos, en el cual se le concede al inmueble materia de la presente operación el número **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.-----

--- Copia de los documentos antes descritos, se agregan al apéndice de este instrumento bajo las letras "A" y "B" y una copia se agregará al número de testimonios que del mismo se expidan.-----



DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



III.- COPIA CERTIFICADA DE PLANO CATASTRAL.- Previamente al otorgamiento de esta escritura, se solicitó y obtuvo de la Dirección General de Catastro del Municipio de Cuautla, Morelos, el plano correspondiente al bien inmueble objeto del presente contrato, el cual se encuentra identificado con la clave catastral número "6100-21-032-004" (SEIS MIL CEN GUION VEINTIUNO GUION CERO TREINTA Y DOS GUION CERO CERO CUATRO), y que **SOLO PARA EFECTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL** constan que cuenta con una superficie de terreno de **TRESCIENTOS METROS CUADRADOS**, existiendo construcciones con superficie de **SEISCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS** con las medidas y colindancias que constan en dicho documento, mismo que en copia se agrega al apéndice y legajo de esta escritura para sus efectos con la letra "C", y una copia se agregará al testimonio o testimonios que se expidan. -----

IV.- CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.- Para dar cumplimiento con lo establecido en los artículos cuadragésimo octavo, quincuagésimo, quincuagésimo primero y quincuagésimo segundo, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, se solicitó y obtuvo por parte del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES** cuya anotación preventiva se asentó con fecha catorce de julio del año dos mil veintiuno, en el que consta que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra libre de gravamen y que no existe sobre el mismo Anotación Marginal Declaratoria de Utilización, documento que agregó al apéndice y legajo respectivos de esta escritura con la letra "D", y una copia se agregará al testimonio o testimonios que se expidan. -----

V.- CONTRIBUCIONES FISCALES.- El bien inmueble descrito en el punto **PRIMERO** de este capítulo, que es objeto de los actos jurídicos contenidos en este instrumento y sobre el cual se constituirá la garantía hipotecaria que más adelante se otorga, se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones, impuestos y servicios de los cuales se beneficia, como lo son: -----

a).- **EL IMPUESTO PREDIAL.-** Hasta el **SEXTO BIMESTRE** del año dos mil veintiuno, lo que acredita con el recibo de pago, expedido por el Ayuntamiento Municipal de Cuautla, Morelos. -----

b).- El servicio de suministro de **AGUA POTABLE**, hasta el mes de **AGOSTO** del año dos mil veintiuno, lo que acredita con la constancia de no adeudo expedida por el Sistema Operador de Agua Potable y Sanamiento del Municipio de Cuautla, Morelos, Organismo Público Descentralizado de la Administración Municipal. -----

c).- El pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, hasta el mes de julio de dos mil veintiuno, dentro de las cuales se incluye el pago por el servicio de suministro de **agua potable, alumbrado público, recolección de basura, mantenimiento de la casa club y la alberca semiolímpica, limpieza de calles y áreas comunes, así como organización del personal contratado para proveer servicios de mantenimiento, aseo y vigilancia**, lo que acredita con la Constancia de No Adeudo, expedida por la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Valle del Sol, Asociación Civil. -----

d).- El servicio de suministro de **ENERGÍA ELECTRICA**, hasta el día diez de junio de dos mil veintiuno, lo que acredita con el comprobante de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad. -----

--- Los documentos antes referidos se agregan al legajo apéndice de esta escritura bajo las letras "E", "F", "G" y "H", para que formen parte integrante de la misma y una copia de la misma se agregará al testimonio o testimonios que se expidan. -----

V.- AVALÚO.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es por la cantidad de **\$4'948,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, según el avalúo formulado por "CENTRO MODERNO DE VALUACIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el día diecinueve de julio de dos mil veintiuno, mismo que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "I" para que forme parte integrante del mismo. -----

VI.- ESTADO CIVIL DE LAS PARTES.

a).- **DE LA PARTE VENDEDORA.-** Declara la señora **LETICIA DE LA VEGA CASTILLO**, que su estado civil actual es el de **SOLTERA**, manifestación que hace **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD**. -----

b).- **DE LA PARTE COMPRADORA.-** Declara el señor **JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ** (quien también es identificado como **JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ**), que su estado civil actual es el de **SOLTERO**, manifestación que hace **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD**. -----

VII.- El Notario deberá de incluir en el contrato como anexo bajo la letra "J", la carátula del contrato de crédito firmada por LA PARTE ACREDITADA de conformidad con las nuevas disposiciones de la Ley de Transparencia. -----



DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

VIII.- El Notario deberá entregarle a LA PARTE ACREDITADA el día de la firma del contrato de crédito en escritura pública, una copia simple de dicho instrumento con los datos de la escritura (número de escritura y fecha) y de los anexos que formen parte integrante de dicho contrato. ---

PROTESTA DE LEY. ---

--- Los comparecientes manifiestan que sus declaraciones contenidas en este instrumento las hacen bajo protesta de decir verdad, una vez que han sido enterados y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Notario Público, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo ciento treinta y dos, de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, otorgan las siguientes:

DECLARACIONES: ---

I.- "LA PARTE VENDEDORA" señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, declaran bajo protesta de decir verdad y bajo su más absoluta responsabilidad:-----

a).- Que el inmueble materia de este instrumento, se encuentra libre de gravamen al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, como ha quedado acreditado en el capítulo de antecedentes de este instrumento y que no lo tiene arrendado ni comprometido en forma alguna, con un tercero. -----

II).- **EXENCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**- Declara "LA PARTE VENDEDORA", señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, que respecto al Impuesto Sobre la Renta, solicita se le aplique la exención que le otorga la Ley Adjetiva en su Artículo noventa y tres, Fracción Décima Novena, por lo que hace a la enajenación que en ésta escritura formaliza, manifestando bajo protesta de decir verdad y bajo su más absoluta responsabilidad, de acuerdo con lo establecido en la regla miscelánea fiscal número tres punto once punto seis, no ha ejercido éste beneficio fiscal con otro inmueble enajenado durante los **TRES AÑOS INMEDIATOS ANTERIORES** a esta fecha, y, que está de acuerdo en que la calificación que realice el Suscrito autorizante de este instrumento público, quede sujeto a la condición resolutoria consistente en que la Autoridad Fiscal Federal emita la Certificación en ese sentido. -----

--- Así mismo "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que en caso de que la Autoridad Fiscal competente certifique que dicho beneficio ha sido ejercido en un plazo que no haya cumplido los **TRES AÑOS** inmediatos anteriores a ésta fecha, según lo ha declarado "LA PARTE VENDEDORA", en éste acto, ésta reconoce y se obliga asumir ante la citada autoridad fiscal, el carácter de deudora en relación al pago del Impuesto Sobre la Renta que al efecto se determine. -----



II.1).- Para los efectos del Artículo Noventa y Tres, Fracción décima novena de la Ley Adjetiva, en relación con lo dispuesto en el Artículo ciento cincuenta y cinco del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las contribuyentes enajenantes, señora **LETICIA DE LA VEGA CASTILLO**, quien cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **"VECL6308283H7"** (V, E, C, L, seis, tres, cero, ocho, dos, ocho, tres, H, siete), con Clave Única de Registro de Población número **"VECL630828MDFGST03"** (V, E, C, L, seis, tres, cero, ocho, dos, ocho, M, D, F, G, S, T, cero, tres), acredita ante el Suscrito, que el inmueble objeto del presente acto jurídico es su casa habitación, con los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, por lo que se procede a aplicar dicho beneficio, a quien comuniqué que como Fedatario autorizante de este instrumento, daré aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación jurídica aquí efectuada, fijando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en **calle Cinco Sur, Lote once, Fraccionamiento Valle del Sol, código postal sesenta y dos mil setecientos cuarenta y ocho, en la Ciudad de Cuautla, Estado de Morelos.**

--- Así mismo declara **"LA PARTE VENDEDEDORA"**, que en relación a lo dispuesto en el artículo **ciento cincuenta y cuatro del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta**, la superficie del terreno del inmueble objeto de este instrumento, **NO EXCEDE DE TRES VECES** el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.

--- Toda vez que el monto de la presente operación, excede el límite para exentar, que es de **SETECIENTAS MIL UNIDADES DE INVERSIÓN**, el Suscrito procede a realizar el cálculo del pago provisional en términos del capítulo Cuarto (romano), Título Cuarto (romano), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida.

--- Por otra parte hice del conocimiento de **"LA PARTE VENDEDEDORA"** que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no esté obligada al pago del impuesto sobre la renta y por los que ya haya pagado el impuesto definitivo, son superiores a **QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, deberá manifestar a la autoridad fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos, incluido el obtenido por la enajenación consignada en este instrumento, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo noventa y tres y tercer párrafo del artículo ciento cincuenta de la Ley del Impuesto sobre la renta, ya que en caso contrario, la exención del impuesto sobre la renta por la enajenación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto.



[7]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



--- Se acredita la habitación del multicitado inmueble, por parte de la enajenante con su credencial para votar, con número "IDMEX1867253569" (I, D, M, E, X, uno, ocho, seis, siete, dos, cinco, tres, cinco, seis, nueve), expedida por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL y donde consta su domicilio, que es el mismo del inmueble que en éste acto se enajena.-----

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA", señor JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ (quien también es identificado como JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ):-----

a).- Que conoce el inmueble objeto de la presente escritura, y que está de acuerdo en adquirirlo en las condiciones físicas en que este se encuentra.-----

b).- Que los recursos propios con los que paga parte del precio del inmueble materia de la presente operación, son de procedencia lícita y han tributado impuestos correspondientes, obligándose en este acto a enterar dicho remanente del pago del precio, en ajuste a lo que establece la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.-----

III.- Por último ambas partes declaran:-----

A).- Que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el Titular de esta Notaría.-----

B).- Que **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** y conociendo las penas en que ~~incurren~~ quienes declaran falsamente ante notario, le hago saber que no tengo conocimiento de la existencia de un Beneficiario Controlador o Dueño Beneficiario, debido a que es el que suscribe quien en última instancia ejerce los derechos de uso, goce, disfrute o disposición del bien o servicio objeto de la presente operación.-----

--- DEL CRÉDITO: -----

I.- **DECLARA EL BANCO, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES.**-----

a) Que es una sociedad mercantil legalmente constituida de conformidad con la legislación mexicana, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple.-----

b) Sus representantes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, las cuales no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna.-----

c) Que de acuerdo a la solicitud presentada por "LA PARTE ACREDITADA", le otorga el financiamiento que se contiene en este instrumento.-----

d) En términos de lo dispuesto en la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, tiene establecida la unidad especializada de atención a usuarios, cuyo número telefónico, centro de atención y dirección de correo electrónico se señalan en la Carátula de este contrato. _____

e) Número de Registro de Contrato de Adhesión ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (CONDUSEF): **"0307-138-030988/06-02225-0621"** (cero, tres, cero, siete guion uno, tres, ocho guion cero, tres, cero, nueve, ocho, ocho diagonal cero, seis, guion cero, dos, dos, cinco, guion cero seis, dos, uno). _____

f) La transcripción de los preceptos legales invocados en el capítulo correspondiente al contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre EL BANCO y LA PARTE ACREDITADA los puede consultar LA PARTE ACREDITADA en el documento que como anexo "K" corre agregado al presente instrumento independientemente de que dicho anexo está a su disposición en cualquier sucursal de EL BANCO. _____

g) **AVISO DE PRIVACIDAD** Al firmar el presente contrato Usted otorga su consentimiento expreso en relación con lo siguiente: _____

Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, señalando como domicilio convencional para los efectos relacionados con el presente aviso el señalado en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número 500 (quinientos), Colonia Lomas de Santa Fe, Código Postal 01219 (cero, mil doscientos diecinueve), en la Ciudad de México, hace de su conocimiento que sus datos personales serán protegidos de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares así como por nuestra política de privacidad y que el tratamiento que se haga de sus datos será con la finalidad, enunciando sin limitar, de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales pactadas entre las partes, la realización de actividades propias, relacionadas y derivadas de nuestro objeto social, así como para fines comerciales y promocionales; asimismo se entenderá que Usted otorga su consentimiento al tratamiento de sus datos personales al no realizar el ejercicio de Derechos ARCO. Usted podrá consultar nuestro aviso de privacidad completo en la página www.santander.com.mx. _____

h).- "LA PARTE ACREDITADA" podrá consultar las cuentas que "EL BANCO" mantiene activas en redes sociales de internet en la página de internet www.santander.com.mx. _____



DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

II.- DECLARA "LA PARTE ACREDITADA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:-----

a) Que ha solicitado a "EL BANCO" el crédito que en este instrumento formaliza, del cual conoce los términos y condiciones del financiamiento, dentro de los que se incluye el esquema de pagos.

b) Que la información que ha presentado a "El BANCO" para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que con el propósito de obtener crédito, proporcionen datos falsos a las Instituciones de Crédito, manifestando que conoce el texto, contenido y alcance legal del precepto citado.-----

c) Que es su obligación mantener vigentes los seguros a que se refiere la cláusula de seguros del presente instrumento por el plazo que dure el presente contrato y que deberán reunir las características y condiciones particulares que se señalan en la mencionada cláusula. -----

d) Que EL BANCO hizo de su conocimiento que la contratación de cualquier operación o servicio que las partes realicen al amparo del presente instrumento no está condicionada a la contratación de otra operación o servicio; sin perjuicio de lo anterior, EL BANCO podrá ofrecer productos y servicios ligados al producto contratado, que LA PARTE ACREDITADA podrá contratar libremente, en el entendido que es un derecho innegable de LA PARTE ACREDITADA contratar éstos con un tercero. -----

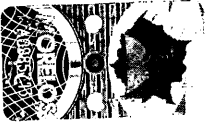
e) Que EL "ACREDITADO" tiene celebrado con "EL BANCO" un contrato de depósito bancario de dinero a la vista denominado en moneda nacional, (en lo sucesivo la "Cuenta Vinculada") la que se identifica con el número: "60-62221456-0" (seis, cero guion seis, dos, dos, dos, uno, cuatro, cinco, seis guion cero), en lo sucesivo "la Cuenta".-----

f) Que es su voluntad celebrar el presente instrumento y obligarse en los términos y condiciones que en el mismo se pactan. -----

g) Que EL BANCO hizo de su conocimiento la posibilidad de elegir entre pagar una comisión por pago anticipado Total (liquidación anticipada) o no con condiciones diferenciadas y que en éste caso eligió la opción que se detalla en la cláusula de PAGOS ANTICIPADOS en el presente contrato.

III. DECLARA LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD: -----

a) Que es cierta la información proporcionada a "El BANCO" para la obtención del Crédito de que se trata, conociendo el contenido y alcances del artículo ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito.-----



b) Que es legítima propietaria del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, declarando también que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen, motivo por el cual cuenta con plenas facultades para disponer del mismo. -----

c) Que es de su conocimiento que en virtud de la celebración de este contrato, no podrá dar en arrendamiento el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, sin consentimiento y autorización expresa por parte de "EL BANCO". -----

d) Que es su voluntad celebrar el presente contrato y otorgar garantía hipotecaria en los términos y condiciones que en el mismo se pactan. -----

IV.- DECLARAN: LOS REPRESENTANTES DE "EL BANCO" Y "LA PARTE ACREDITADA" Y "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD para los efectos del 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: -----

a) Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato. -----

b) Que los representantes de "EL BANCO" explicaron a "LA PARTE ACREDITADA" los términos y condiciones definitivas de las "CLAUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando "LA PARTE ACREDITADA" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

c) Que han sido informadas por el suscrito, 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 BANCO" le proporcionó a "LA PARTE ACREDITADA" un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito. -----

V.- DECLARAN: LOS REPRESENTANTES DE "EL BANCO" Y "LA PARTE ACREDITADA". -----

Única.- Siendo requerido para la operación del crédito contratado, LA PARTE ACREDITADA manifiesta que previo a la firma del presente contrato recibió y leyó el documento denominado "Términos y Condiciones del Atributo Asociado". EL BANCO otorga a LA PARTE ACREDITADA como atributo, una cuenta sin costo mediante la cual puede realizar pagos o disponer de los recursos relativos al crédito contratado en las sucursales de EL BANCO, mismos de los que podrá disponer a través de los servicios que EL BANCO mantenga disponibles en términos de las disposiciones legales aplicables. -----



[11]

DOS
NOTARIA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

Dicha Cuenta no generará el pago de comisiones a cargo de LA PARTE ACREDITADA ni tendrá asociado medio de disposición ni servicio adicional a los mencionados en el documento denominado "Términos y Condiciones del Atributo Asociado" y podrá ser cancelada en cualquier momento por LA PARTE ACREDITADA. En este último caso LA PARTE ACREDITADA deberá ejercitar los derechos directamente en las sucursales de EL BANCO y como consecuencia de ello dar cumplimiento a sus obligaciones en el lugar de pago pactado, por lo que todas las alusiones hechas a la Cuenta, se entenderán referidas a esta forma de ejercicio. -----

En caso que LA PARTE ACREDITADA contrate una cuenta de depósito bancario a la vista en EL BANCO podrá autorizar e instruir expresamente a éste último para que la asocie al crédito contratado, indicando el número de la Cuenta y demás datos de identificación de la misma en los formatos que EL BANCO establezca para ello, en el entendido que LA PARTE ACREDITADA podrá desasociar la Cuenta en cualquier momento. -----
La cuenta que EL BANCO le otorgue o la que en su caso LA PARTE ACREDITADA indique, será denominada en lo sucesivo para efectos del presente instrumento como la Cuenta. -----

VI.- LEYENDAS DE ADVERTENCIA PARA LA PARTE ACREDITADA.-----

- A) "Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios".-----
- B) "Contratar Créditos por arriba de tu capacidad de pago puede afectar tu historial crediticio".--
- C) "Si no realiza el pago de los seguros con una o más mensualidades o no los tiene contratados, en caso de ocurrir algún siniestro existe la posibilidad de que la reclamación no proceda y como consecuencia el pago de la indemnización".-----

VII.- DEFINICIÓN DE CARÁTULA: Es el documento que contiene la información que describe y precisa las características aplicables a la operación que se formaliza en el presente instrumento y que forma parte integrante del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto de la Disposición Única de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (CONDUSEF).-----

EXPUESTO LO ANTERIOR SE OTORGAN LAS SIGUIENTES:-----

CLÁUSULA:-----

CAPÍTULO PRIMERO.-----

DE LA COMPRAVENTA.-----

PRIMERA.- La señora LETICIA DE LA VEGA CASTILLO, por su propio derecho, **VENDE**, en una forma absoluta y sin reserva alguna al señor JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ (quien también es



identificado como JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ), quien le COMPRA 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 el LOTE DE TERRENO número CUATRO, de la Manzana TRES, del Fraccionamiento VALLE DEL SOL, ubicado en el poblado de Cuautlilxco, en el Municipio de Cuautla, Morelos; con la CASA-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 GUION CERO TREINTA Y DOS GUION CERO CERO CUATRO), cuya superficie, medidas y colindancias han quedado descritas 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.- Me declaran las partes **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD**, que el precio convenido entre ellas para esta compraventa es la cantidad de \$4'948,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), suma que "LA PARTE COMPRADORA" pagó y paga a "LA PARTE VENDEDORA" de la siguiente manera:-----

a).- La cantidad de \$494,800.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL), mediante pago en efectivo, realizado con fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno, manifestando en este acto "LA PARTE VENDEDORA", haberlos recibido de conformidad, otorgando por medio del presente el finiquito que en derecho proceda en resguardo de los intereses de quien enteró por tal cantidad.-----

b).- Y el resto, es decir, la cantidad de \$4'453,200.00 (CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), con recursos del crédito hipotecario, que se formaliza en términos de la presente escritura, mediante transferencia electrónica de fondos.-----

TERCERA.- El inmueble enajenado pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA", libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, pero si apareciere

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



algún adeudo originado con anterioridad a este acto, incluyendo adeudos de carácter fiscal, estatal o municipal, los mismos serán cubiertos por **"LA PARTE VENDEDORA"**, quien además queda obligada a responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.-----

CUARTA.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 48 (cuarenta y ocho) de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, relativo al destino del bien (uso de suelo), **"LA PARTE COMPRADORA"** manifiesta que se obliga y compromete a cumplir con las disposiciones contenidas en dicho ordenamiento jurídico, en las establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; las previstas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y de otros Actos Administrativos que de ellos emanen, expresando que destinará el bien inmueble que constituye el objeto de este acto jurídico para fines **HABITACIONALES**, y a respetar la definición de Área Urbanizable. Con lo anterior se da cumplimiento con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 112 (ciento doce) de la citada Ley Federal de la materia. -----

QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a respetar el Reglamento que regula las relaciones de los Colonos del Fraccionamiento denominado **"VALLE DEL SOL"** y así mismo se obliga a pagar las cuotas de mantenimiento y en su caso a pagar los recargos correspondientes, por el retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con lo que determine la Asamblea General de Colonos. -----

SEXTA.- AUSENCIA DE TERCEROS BENEFICIARIOS.- Las cláusulas de este contrato solo son para beneficio de las partes del mismo y ningún tercero puede exigir su cumplimiento ni obtener beneficios. Las partes específicamente rechazan el deseo o la intención de constituir a un tercero beneficiario y declaran de manera expresa que ninguna persona física o moral, con excepción de las partes y sus sucesores, tienen algún derecho conforme a este contrato. -----

SÉPTIMA.- Convenen 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 o derecho alguno que se pueda derivar de dicha situación, y dejan también constancia las partes de que el precio pactado es justo, por lo que también renuncian al ejercicio de acción alguna derivada de la diferencia en el precio. -----

OCTAVA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la presente operación, hasta su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales 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"** en caso de que se llegase a causar.-----

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

----- **CERTIFICACIONES FISCALES:** -----

A).- LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.- LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.- SE HACE DEL CONOCIMIENTO DEL ADQUIRENTE QUE EL FUNDAMENTO DE LA RETENCIÓN O COBRO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES ES EL SIGUIENTE: LOS ARTÍCULOS 5 (CINCO), 5.1 (CINCO PUNTO UNO) AL 5.9 (CINCO PUNTO NUEVE) Y 41 (CUARENTA Y UNO) DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA MORELOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL DIECINUEVE; ARTÍCULOS 94 TER (NOVENTA Y CUATRO TER), 94 TER-1 AL 94 TER-11 (NOVENTA Y CUATRO TER UNO AL NOVENTA Y CUATRO TER ONCE) DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.-----

OPERACIÓN.- COMPRAVENTA.-----

BASE SEGÚN PRECIO DE OPERACIÓN: \$4'948,000.00.-----

IMPUESTO TOTAL A PAGAR TASA 2%. - \$98,960.00-----

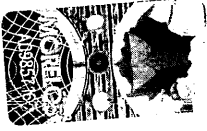
B).- DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).- EN CUANTO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, DECLARA LA PARTE VENDEDORA, QUE LA CONSTRUCCIÓN QUE ENAJENA HA SIDO CONSTRUIDA PARA SER DESTINADA A CASA HABITACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO NOVENO FRACCIÓN SEGUNDA DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, Y COMPLEMENTA ESTA DECLARACIÓN LA PARTE COMPRADORA EXPRESANDO QUE DESTINARÁ DICHA CONSTRUCCIÓN A CASA HABITACIÓN.-----

C).- EN CUANTO AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, LA PARTE VENDEDORA HA MANIFESTADO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE EL INMUEBLE QUE ENAJENA CONSTITUYE SU CASA HABITACIÓN, Y QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN LA HIPÓTESIS ESTABLECIDA EN EL ARTICULO NOVENTA Y TRES, FRACCIÓN DÉCIMA NOVENA DE LA LEY ADJETIVA, MANIFESTANDO QUE SE OBLIGA A CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO CIENTO CINCUENTA DE LA MISMA.- TODA VEZ QUE EL MONTO DE LA PRESENTE OPERACIÓN, EXCEDE EL

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



LÍMITE PERMITIDO PARA LA EXENCIÓN, QUE ES DE SETECIENTAS MIL UDIS, EL SUSCRITO PROCEDE A REALIZAR EL CÁLCULO DEL EXCEDENTE DE DICHA CANTIDAD, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTISÉIS DE LA LEY RESPECTIVA, ENTREGANDO AL ENAJENANTE LA HOJA DEL CÁLCULO RESPECTIVO, MISMO QUE SE MANDA A AGREGAR A LA PRESENTE ESCRITURA, BAJO LA LETRA "L".

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

CLÁUSULAS FINANCIERAS.

PRIMERA. TIPO Y MONTO DEL CRÉDITO.- En virtud del presente contrato, "EL BANCO" abre a "LA PARTE ACREDITADA" un crédito con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de \$4'453,200.00 (CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS CEROS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) —en adelante el "Crédito", en cuyo importe no quedan comprendidos los intereses, comisiones, impuestos, derechos, ni gastos que se causen, en virtud del presente contrato.

SEGUNDA. DISPOSICIÓN.- "LA PARTE ACREDITADA" dispondrá del importe del Crédito a que se refiere la cláusula que antecede al momento de firma de esta escritura, mismo que en este acto "EL BANCO" entrega mediante depósito en la "Cuenta", otorgando "LA PARTE ACREDITADA" también en este acto, el recibo más eficaz que en derecho corresponda sobre el importe del crédito dispuesto a la celebración de este instrumento.

La disposición del Crédito efectuada por "LA PARTE ACREDITADA" al amparo del presente contrato se documentará mediante los asientos contables que realice "EL BANCO", por lo que las partes acuerdan que la contabilidad de "EL BANCO", los estados de la "Cuenta" y el estado de cuenta que en relación con el Crédito emita "EL BANCO", harán prueba plena respecto de la fecha e importe de la disposición del Crédito efectuada por "LA PARTE ACREDITADA" al amparo de este contrato, de modo que a partir de la fecha en que "EL BANCO" deposite la cantidad solicitada en los términos y condiciones pactados, se entenderá que "LA PARTE ACREDITADA" ha dispuesto del Crédito por el importe total.

TERCERA. COMISIONES.- "LA PARTE ACREDITADA" pagará a "EL BANCO" derivado del otorgamiento del presente crédito, las comisiones siguientes:

A) La cantidad equivalente al (0.00%) (CERO PUNTO CERO CERO POR CIENTO) calculado sobre el monto total del crédito por concepto de comisión por apertura de crédito, por un importe de

\$0.00 (CERO PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), misma que deberá ser pagada al momento de firma de este instrumento.-----

B) Comisión por Autorización de crédito diferida por un importe de \$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), pagadera en pesos, mensualmente, más el Impuesto al Valor Agregado que se genere, durante todo el plazo del crédito. El importe de esta comisión formará parte de la obligación de pago mensual. -----

C) Comisión por pago anticipado total por una sola vez, en los términos y condiciones establecidos en la cláusula de PAGO ANTICIPADO del presente contrato. -----

D) Avalúo por un importe de \$13,607.00 (TRECE MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS, MONEDA NACIONAL), por una sola vez, pagadera con anticipación a la firma de este contrato. -----

CUARTA. INTERESES ORDINARIOS.- "LA PARTE ACREDITADA" SE OBLIGA A PAGAR MENSUALMENTE A "EL BANCO" SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO, INTERESES ORDINARIOS CALCULADOS SOBRE EL SALDO INSOLUTO DE CAPITAL, PAGADEROS Y COMPUTADOS POR "PERÍODOS DE INTERESES" VENCIDOS, A UNA TASA DE INTERÉS ORDINARIA ANUAL FIJA DEL 10.65% (DIEZ PUNTO SESENTA Y CINCO POR CIENTO) ANUAL.-----

LOS INTERESES ORDINARIOS SERÁN PAGADEROS EL DÍA 3 (TRES) DE CADA MES, CONJUNTAMENTE CON LAS AMORTIZACIONES A CAPITAL A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO Y TENDRÁN UN PERÍODO QUE SE INICIARÁ EL DÍA 3 TRES DE CADA MES Y TERMINARÁ EL DÍA DOS DEL MES INMEDIATO SIGUIENTE.-----

EN CASO DE QUE EL PRIMER PAGO DEL CRÉDITO SE ENCUENTRE DENTRO DEL SUPUESTO QUE SE MARCA EN EL INCISO B) DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA, EL PRIMER PAGO DE INTERESES SERÁ IRREGULAR EN ATENCIÓN QUE NO SERÁ CUBIERTO EL DÍA 3 (TRES) DEL MES INMEDIATO SIGUIENTE DE LA FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO DE CRÉDITO SINO QUE SE PAGARÁ HASTA EL DÍA 3 (TRES) DEL PERÍODO SIGUIENTE JUNTO CON LA AMORTIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO INMEDIATO ANTERIOR.-----

EL CÁLCULO DE INTERESES SE EFECTUARÁ UTILIZANDO EL PROCEDIMIENTO DE DÍAS COMERCIALES CON DIVISOR DE TRESCIENTOS SESENTA, ENTENDIÉNDOSE COMO DÍAS COMERCIALES, MESES DE 30 (TREINTA) DÍAS CADA UNO.-----

LOS INTERESES ORDINARIOS MENSUALES SEÑALADOS EN LA PRESENTE CLÁUSULA SE GENERARÁN POR PERÍODOS DE INTERESES VENCIDOS Y HASTA LA FECHA DEL PAGO TOTAL DEL CRÉDITO, Y SE CALCULARÁN DIVIDIENDO LA TASA DE INTERÉS APLICABLE ENTRE 360



[17]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

(TRESCIENTOS SESENTA) DÍAS, MULTIPLICANDO EL RESULTADO ASÍ OBTENIDO POR EL NUMERO DE DÍAS DEL PERIODO Y EL PRODUCTO QUE SE OBTENGA SE MULTIPLICARÁ POR EL MONTO DEL SALDO INSOLUTO AL MOMENTO DEL CÁLCULO.-----

DE CONFORMIDAD CON LO HASTA AQUÍ EXPUESTO LOS INTERESES ORDINARIOS SE CAUSARÁN Y LIQUIDARÁN POR LA PARTE ACREDITADA POR PERIODOS VENCIDOS Y NO POR ADELANTADO.

PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE ENTIENDE POR:-----

1. "PERÍODO DE INTERESES", EL PERÍODO PARA EL CÓMPUTO DE INTERESES CON BASE EN EL CUAL SE CALCULARÁN LOS INTERESES QUE DEVENGUE EL SALDO INSOLUTO DE CAPITAL DEL CRÉDITO, EN EL ENTENDIDO QUE EL "PERÍODO DE INTERESES" INICIAL EMPEZARÁ EN LA FECHA DE DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO Y TERMINARÁ EN LAS FECHAS SEÑALADAS EN LOS INCISOS A) O B) DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO SEGÚN CORRESPONDA A LA FECHA DE DISPOSICIÓN Y CADA "PERÍODO DE INTERESES" SUBSIGUIENTE AL PERIODO INICIAL COMENZARÁ EL DÍA TRES DE CADA MES Y TERMINARÁ EL DÍA DOS DEL MES INMEDIATO SIGUIENTE.-----

2. "DÍA HÁBIL", CUALQUIER DÍA EN EL QUE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO MEXICANAS NO SE ENCUENTREN AUTORIZADAS A CERRAR SUS PUERTAS AL PÚBLICO.-----

QUINTA. INTERESES MORATORIOS.- EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO OPORTUNO DE CANTIDADES QUE CORRESPONDAN A LA SUERTE PRINCIPAL DEL CRÉDITO, "LA PARTE ACREDITADA" ESTARÁ OBLIGADA A PAGAR A "EL BANCO" INTERESES MORATORIOS SOBRE EL CAPITAL NO PAGADO, A UNA TASA DE INTERÉS QUE SERÁ IGUAL AL RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 1.5 (UNO PUNTO CINCO) LA TASA DE INTERÉS ORDINARIA DETERMINADA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, EN EL ENTENDIDO QUE LOS INTERESES MORATORIOS SE GENERARÁN DURANTE TODO EL TIEMPO EN QUE SUBSISTA LA MORA.-----

SEXTA. PLAZO.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "EL BANCO" el importe del Crédito, sus intereses, accesorios y demás consecuencias a su cargo derivadas del presente contrato, dentro de un plazo de 20 (VEINTE) AÑOS a partir de la fecha de firma de este contrato.-----

SÉPTIMA. PAGO MENSUAL DE CAPITAL E INTERESES.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "EL BANCO" el importe del Crédito y los intereses ordinarios que se generen conforme a lo establecido en la cláusula cuarta de este contrato, mediante 240 (DOSCIENTOS CUARENTA) pagos mensuales, iguales y sucesivos --en adelante "Pagos Mensuales de Capital e Intereses"--, de



acuerdo a la tabla de amortización que se agrega al presente contrato y que firmado por las partes forma parte integrante del mismo, por lo que se agrega al apéndice de la escritura como anexo bajo la letra "N", debiendo efectuar el primero de estos:-----

- a).- Si la firma del presente instrumento se celebra dentro del periodo comprendido del día "1" (uno) al "17" (diecisiete) del mes en curso, el primer pago deberá realizarlo precisamente el día tres del mes inmediato siguiente y los subsecuentes pagos serán los días tres de cada mes.-----
- b).- Si la firma del presente instrumento se celebra dentro del periodo comprendido del día "18" (dieciocho) al último día del mes en curso, el primer pago deberá realizarlo no el mes inmediato siguiente sino el día tres del mes subsiguiente a dicho mes y los pagos subsecuentes serán los días tres de cada mes.-----

Lo anterior en el entendido que los intereses ordinarios que se generen desde la fecha de disposición del crédito al día tres del mes que corresponda se computarán y se integrarán para el primer pago que deberá realizarse en los términos señalados en los incisos anteriores.-----

El importe de cada uno de los "Pagos Mensuales de Capital e Intereses" a efectuar por "LA PARTE ACREDITADA", es la cantidad de **\$44,909.45 (CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS CUARENTA Y CINCO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**. Con excepción del primer pago tratándose del supuesto a que hace mención el inciso b) de la presente cláusula.-----

En caso de que LA PARTE ACREDITADA haya realizado un pago anticipado, los nuevos montos de pago mensual le serán informados por EL BANCO, en la nueva tabla de amortización que recibirá LA PARTE ACREDITADA anexa a su estado de cuenta mensual en el que se detallarán los nuevos pagos mensuales.-----

"LA PARTE ACREDITADA" contará con un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte, para manifestar por escrito su inconformidad u observaciones a dicha tabla de amortización, de no hacerlo durante dicho plazo, tácitamente se considerará su aceptación a los asientos respectivos que figuren en la contabilidad de "EL BANCO". En caso de que "LA PARTE ACREDITADA" no reciba su estado de cuenta y su nueva tabla de amortización deberá solicitarlo por escrito a "EL BANCO" dentro del mismo plazo previsto en esta cláusula.-----

El importe que se amortizará mensualmente a capital con cada pago que realice "LA PARTE ACREDITADA" en términos de esta cláusula, será la cantidad que resulte de restar al importe de cada "Pago Mensual de Capital e Intereses", el monto de los intereses ordinarios que se generaron por cada "Período de Intereses" conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta de este contrato.



[19]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



En caso de mora, además del "Pago Mensual de Capital e Intereses" aquí descrito, "LA PARTE ACREDITADA" deberá cubrir los intereses moratorios que genere el capital no pagado, mismos que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato. -----
OCTAVA. PAGOS ANTICIPADOS.- EL BANCO estará obligado a aceptar pagos anticipados, siempre que LA PARTE ACREDITADA lo solicite, por lo que "LA PARTE ACREDITADA" podrá efectuar pagos anticipados por cualquier monto y en cualquier momento de la vigencia del crédito sin que medie autorización expresa por parte de "EL BANCO", previa instrucción que por escrito de LA PARTE ACREDITADA a "EL BANCO", y que el pago sea por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizar en el periodo correspondiente, para que se aplique la cantidad que señale al saldo insoluto del crédito, para tal efecto, LA PARTE ACREDITADA puede acudir a cualquier sucursal de EL BANCO a solicitar su carta saldo o bien ingresar a WWW.SANTANDER.COM para conocer su saldo. -----

LA PARTE ACREDITADA está de acuerdo que cuando el monto del pago anticipado sea por el total del saldo insoluto del crédito (liquidación anticipada) y se realice dentro de los primeros sesenta meses del plazo del crédito contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura, pagará una comisión del 2.8% (dos punto ocho por ciento) calculada sobre la cantidad total pagada, por lo que al pago total deberá incluir además la cantidad que resulte de la comisión. -----

En el caso de que con el pago anticipado no se cubra el total del saldo insoluto del crédito su importe se aplicará directamente a capital en orden inverso a su vencimiento, teniendo como efecto la reducción del plazo originalmente pactado y/o la disminución del monto de pago de las mensualidades, a elección de "LA PARTE ACREDITADA". "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a indicar por escrito a "EL BANCO" al momento del pago cuál de las opciones elige para la aplicación del pago anticipado. Si "LA PARTE ACREDITADA" no indica expresamente y por escrito a "EL BANCO" como debe realizarse la aplicación, "EL BANCO" podrá aplicar el pago en la reducción del plazo o en el monto de los pagos mensuales. -----

Los pagos anticipados parciales no eximen a "LA PARTE ACREDITADA" de la obligación de efectuar los pagos mensuales inmediatos siguientes. -----

Sin perjuicio de lo anterior, "EL BANCO" expresamente acepta que recibirá el pago total anticipado del adeudo del crédito otorgado al amparo del presente instrumento más la comisión, ya sea que éste lo realice "LA PARTE ACREDITADA" o cualquier empresa mercantil que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos con garantía real y con la que "LA PARTE ACREDITADA" contrate un nuevo crédito. En caso de que se

trate de un tercero, "EL BANCO" expresamente acepta que cederá, sin su responsabilidad, todos los derechos a su favor que deriven del presente contrato, a la persona física o moral que en términos de la presente cláusula realice el pago anticipado total del adeudo del presente crédito. La comisión a que se refiere el párrafo segundo de la presente cláusula de igual forma deberá ser pagada. -----

En el supuesto de que "LA PARTE ACREDITADA" presente adeudos a la fecha en la que solicita la aplicación del pago anticipado, acepta y faculta a "EL BANCO" para que el monto del pago a realizar sea aplicado a los adeudos a su cargo en el orden que se establece en la cláusula Pagos en General y sólo en caso de existir algún remanente, éste será registrado como pago anticipado en los términos de la presente cláusula. -----

Cada vez que LA PARTE ACREDITADA efectúe un pago anticipado, EL BANCO le entregará un comprobante de dicho pago. Cuando el pago anticipado sea por un importe igual al saldo insoluto, además del comprobante del pago, deberá entregar a LA PARTE ACREDITADA el finiquito correspondiente a través de una carta saldo en la que se indique que el adeudo esta en ceros, a solicitud de LA PARTE ACREDITADA, asimismo, EL BANCO de igual forma le informará a LA PARTE ACREDITADA que su saldo esta en ceros a través del estado de cuenta. -----

NOVENA. PAGOS ADELANTADOS.- "LA PARTE ACREDITADA" previa instrucción que por escrito entregue a EL BANCO, podrá realizar pago(s) adelantado(s) para que se aplique(n) al pago de su(s) obligación(es) inmediata(s) siguiente(s). -----

"EL BANCO" aplicará el (los) pago(s) adelantado(s) en las fecha(s) de exigibilidad que se menciona(n) en la cláusula de PAGO MENSUAL DE CAPITAL E INTERESES del presente instrumento.- Cuando con el pago adelantado no se cubra el total de la mensualidad en la fecha de exigibilidad, LA PARTE ACREDITADA autoriza desde éste momento a que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el Pago Anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del Crédito inmediatos siguientes". **LA PARTE ACREDITADA** está obligada a tener en su cuenta la cantidad complementaria suficiente para completar el monto de la mensualidad de que se trate. -----

En el estado de cuenta que recibe **"LA PARTE ACREDITADA"** aparecerá la cantidad que existe como pago adelantado y en el mismo estado de cuenta, la cantidad mensual que deberá pagar. -

En el supuesto de que **"LA PARTE ACREDITADA"** presente adeudos a la fecha en la que solicita la aplicación del pago adelantado, acepta y faculta a **"EL BANCO"** para que el monto del pago a



[21]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



realizar sea aplicado a los adeudados a su cargo en el orden que se establece en la cláusula Pagos en General y sólo en caso de existir algún remanente, este será registrado como pago adelantado.--

Cuando el importe del pago adelantado sea superior al que deba cubrirse en un período, "EL BANCO" deberá obtener "LA PARTE ACREDITADA" por escrito con firma autógrafa que "LA PARTE ACREDITADA" autoriza a EL BANCO a que los recursos que se entrega en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el Pago Anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del Crédito inmediatos siguientes".-----

Cuando el pago aun no exigible que vaya a realizar LA PARTE ACTDITADA a EL BANCO, del período inmediato siguiente sea por un importe inferior al pago mensual del crédito, no será necesario el escrito mencionado en el párrafo anterior.-----

En cada ocasión que "LA PARTE ACREDITADA" efectúe un pago adelantado, EL BANCO está obligado a entregarle el comprobante de dicho pago.-----

DÉCIMA. PAGOS EN GENERAL.- Las sumas que "LA PARTE ACREDITADA" entregue a "EL BANCO", con excepción de las cantidades que se reciban en términos de la cláusula de Pagos Anticipados, serán aplicadas a satisfacer el importe de los conceptos derivados de las obligaciones consignadas en este contrato, en el orden exacto que enseguida se precisa: contribuciones, seguros (en su caso), gastos, honorarios, comisiones, intereses moratorios, intereses ordinarios y el remanente a capital.-----

En el evento de que en la fecha en que "LA PARTE ACREDITADA" deba verificar algún pago conforme al presente contrato resultare ser un día inhábil, "LA PARTE ACREDITADA" deberá realizar dicho pago el "Día Hábil" inmediato siguiente, en el entendido de que: (a) la prórroga respectiva no se tomará en consideración a efecto de calcular los intereses correspondientes, y (b) los días correspondientes a dicha prórroga se computarán para efectos del "Período de Intereses" siguiente.-----

DÉCIMA PRIMERA. SEGUROS. De conformidad con el artículo 20 (veinte) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, "EL BANCO" le informa a "LA PARTE ACREDITADA" que como requisito de contratación del crédito, deberá contratar con la compañía de seguros que elija libremente, un esquema de aseguramiento en los términos propuestos por EL BANCO y mantenerlo vigente durante todo el plazo del crédito. Los costos de dichos seguros los pagará directamente LA PARTE ACREDITADA a la aseguradora con la que haya contratado debiendo cubrir las primas correspondientes de forma puntual.-----

En cumplimiento del párrafo anterior, LA PARTE ACREDITADA se obliga a contratar un seguro de daños provenientes de riesgos tales como incendio, explosión, rayo, extensión de cubierta, terremoto y erupción volcánica, por una suma asegurada igual al valor comercial del bien asegurado descontando el valor del terreno sobre el que se sitúa el mismo bien. -----

También se obliga a contratar un seguro de Vida e Invalidez Total y Permanente, por una suma asegurada equivalente al saldo insoluto del Crédito, entendiéndose como saldo insoluto para efectos del seguro, el total del capital e intereses que se adeuden a "EL BANCO". -----

Asimismo, "LA PARTE ACREDITADA" está obligada a contratar un seguro de desempleo Involuntario e Invalidez Total y Temporal cuya suma asegurada sea al menos el equivalente a 9 mensualidades del crédito. -----

En términos de la Ley sobre el contrato de seguro, "LA PARTE ACREDITADA" designará a "EL BANCO" como beneficiario preferente y con el carácter de irrevocable en los seguros antes referidos mientras esté pendiente de ser cumplida cualquier obligación de pago a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" contenida en este contrato, incluyendo cualquier accesorio legal o contractualmente exigible a cargo de LA PARTE ACREDITADA. -----

Dichos seguros deberán entrar en vigor a más tardar en la fecha de firma del presente instrumento y permanecer vigentes mientras esté pendiente de ser cumplida cualquier obligación de pago a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" contenida en este contrato, contemplando una suma asegurada suficiente para cubrir en todo tiempo las condiciones establecidas para cada seguro. -----

"LA PARTE ACREDITADA" manifiesta que conoce que tiene la facultad de elegir a la aseguradora de su preferencia, entre ellas las que le proponga EL BANCO y que finalmente ella decidirá con que aseguradora contratar, obligándose en cualesquiera de los casos elegidos a mantener un esquema de aseguramiento en los términos propuestos en la presente cláusula. -----

Cuando "LA PARTE ACREDITADA" elija contratar los seguros antes referidos con alguna de las Aseguradoras que le proponga EL BANCO, las características y condiciones generales de los seguros contratados le serán informados a "LA PARTE ACREDITADA" cuando ésta se presente a requisitar y firmar la documentación relativa a los seguros. Asimismo "LA PARTE ACREDITADA" está de acuerdo en que además del pago a que se refiere la cláusula de PAGO MENSUAL DE CAPITAL E INTERESES deberá entregar a EL BANCO las cantidades que correspondan al pago de las primas de dichos seguros. El importe mensual correspondiente a la prima de los seguros estará indicado en la tabla de amortización de crédito. En virtud que el valor anual de los seguros podrá



[23]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

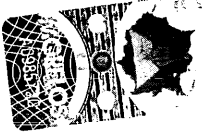
ajustarse durante el plazo del crédito el importe correspondiente se dará a conocer a "LA PARTE ACREDITADA" en el Estado de Cuenta el pago mensual por concepto de seguro. -----

Cuando "LA PARTE ACREDITADA" elija contratar los seguros antes referidos con alguna otra aseguradora de su preferencia, la contratación de los seguros y la forma de pago de las primas de estos será de forma anual y de contado obligándose "LA PARTE ACREDITADA" a exhibir los originales de la(s) póliza(s) y/o endoso(s) en donde aparezca EL BANCO como beneficiario preferente así como el recibo que ampara el pago de las primas de manera anual, con lo cual acreditará que las pólizas se encuentran vigentes y pagadas, mismas que quedarán en poder de EL BANCO mientras existan adeudos insolutos a cargo de LA PARTE ACREDITADA.-----

Asimismo, "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a entregar al banco en cada renovación y con treinta días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y hasta la total liquidación del crédito, las nuevas pólizas que se generen con motivo de la renovación de su vigencia así como el recibo que ampara el pago de las primas con lo cual acreditará que las pólizas se encuentran vigentes y pagadas mientras existan adeudos insolutos a cargo de "LA PARTE ACREDITADA".-----

Si durante el plazo del crédito LA PARTE ACREDITADA decidiera cambiar la Aseguradora con quien ha contratado los seguros mencionados, se obliga a notificarlo por escrito a EL BANCO con 10 días de anticipación de la entrada en vigor de las nuevas pólizas que haya contratado y a entregar a EL BANCO la(s) nueva(s) póliza(s) de seguro(s) y los recibo(s) de pago respectivos de acuerdo a lo señalado en el párrafo noveno de la presente cláusula. -----

En el supuesto de que "LA PARTE ACREDITADA" no acredite a plena satisfacción de "EL BANCO" la renovación de la contratación, la vigencia y pago de los seguros en el plazo citado en el párrafo inmediato anterior, las partes acuerdan que EL BANCO podrá optar por contratar o no los seguros mencionados, por lo que en este acto "LA PARTE ACREDITADA" otorga expresamente desde éste momento su consentimiento para que "EL BANCO", en su nombre, elija la compañía aseguradora y contrate los seguros antes descritos obligándose "LA PARTE ACREDITADA" a presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en el que le notifique EL BANCO, en las oficinas de "EL BANCO" a coadyuvar en la contratación de los seguros antes mencionados, mediante la formalización de todos y cada uno de los formatos solicitud, que en su caso, requiera la compañía de seguros elegida por "EL BANCO". Las características y condiciones generales de los seguros contratados le serán informados a "LA PARTE ACREDITADA" cuando ésta se presente a requisitar y firmar la documentación relativa a los seguros.-----



En caso de que se dé el supuesto anterior, "LA PARTE ACREDITADA", está de acuerdo en que además del pago a que se refiere la cláusula de PAGO MENSUAL DE CAPITAL E INTERESES deberá entregar a "EL BANCO" las cantidades que correspondan al pago de las primas de dichos seguros y que en su momento la compañía Aseguradora le dé a conocer.-----

En caso de que se dé alguno de los supuestos de riesgo de seguro señalados en la presente cláusula, LA PARTE ACREDITADA deberá informar inmediatamente y por escrito a EL BANCO. Asimismo LA PARTE ACREDITADA deberá acudir con la aseguradora con la que tenga contratados los seguros para que le indiquen cual es el proceso que debe seguir para la reclamación del seguro. LA PARTE ACREDITADA se obliga a realizar ante la Aseguradora con quien tenga contratado los seguros antes mencionados, los trámites necesarios para garantizar el pago por parte de la aseguradora a EL BANCO. -----

Una vez que EL BANCO reciba el pago del Seguro, éste se obliga a aplicarlo a cubrir en primer lugar el pago del saldo insoluto del crédito y si existe alguna diferencia a favor de LA PARTE ACREDITADA quedará a su disposición.-----

Por último, LA PARTE ACREDITADA manifiesta que los seguros que debe contratar y pagar no son con cargo al crédito otorgado en el presente contrato.-----

Cuando LA PARTE ACREDITADA no cumpla con el pago de una o más mensualidades de los seguros o no los tiene contratados, en caso de ocurrir algún siniestro no procederá la reclamación del pago de la indemnización.-----

EL BANCO no está obligado a pagar dichos seguros por cuenta de LA PARTE ACREDITADA por lo que lo libera de cualquier responsabilidad si ocurre algún siniestro y no proceda la reclamación de la PARTE ACREDITADA del pago de la indemnización.-----

Cuando LA PARTE ACREDITADA decida contratar con la aseguradora que le proponga EL BANCO, el costo y consentimiento para contratar dicho seguro deberá constar expresamente en el mismo documento en la que habrá de recabarse su consentimiento, dicho documento correrá anexo al presente instrumento.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- SUBROGACION Y SUSTITUCION DE DEUDOR. "EL BANCO" acepta expresamente que: -----

a) Recibirá pagos anticipados de "LA PARTE ACREDITADA" o de cualquier otra entidad financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos garantizados a la vivienda y, en caso de pago total efectuado por estas últimas, cederá o subrogará todos sus

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



derechos derivados del presente Contrato; y b) Sustitución de "LA PARTE ACREDITADA", para que "EL BANCO" autorice dicha sustitución del deudor, la o las personas que al efecto deban sustituirse en los derechos y obligaciones de "LA PARTE ACREDITADA" deberán cumplir con los requisitos y formalidades que requieran las políticas de crédito de "EL BANCO" y la legislación aplicable a las Instituciones de Banca Múltiple, reservándose "EL BANCO" el derecho a requerir a tales personas o terceros la celebración de los actos jurídicos necesarios para formalizar en términos legales la sustitución, como la ratificación de la hipoteca correspondiente por parte de la "PARTE GARANTE HIPOTECARIA" para el caso que sea persona distinta a la "PARTE ACREDITADA".

DÉCIMA TERCERA. DESTINO.- "LA PARTE ACREDITADA" destinará el importe del Crédito dispuesto, a la adquisición del inmueble descrito en el Antecedente PRIMERO y cláusula primera del contrato de compraventa de este instrumento. -----

"EL BANCO" con motivo de este contrato, deberán realizarse sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en las oficinas de "EL BANCO" ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma número 500 (quinientos), Lomas de Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, México, Ciudad de México, en días y horas hábiles. -----

Lo dispuesto en la presente cláusula es sin perjuicio de que LA PARTE ACREDITADA realice los pagos de las cantidades que adeuda a EL BANCO mediante cheque u órdenes de transferencia de fondos a cargo de otras instituciones de crédito a la cuenta CLABE que le indique EL BANCO o mediante domiciliaciones interbancarias en el entendido de que LA PARTE ACREDITADA deberá utilizar como referencia de dichos pagos el número de crédito que se detalla en el Estado de Cuenta a que se refiere la cláusula de Estado de Cuenta del presente contrato. -----

Fechas de acreditación del pago: -----

a).- Efectivo.- Si el pago se realiza en efectivo se acreditará el mismo día en que se reciba. -----

b).- Cheque.- Que será recibido salvo buen cobro y, se realice en alguna de las sucursales de EL BANCO: -----

1) Si el cheque es a cargo de la misma institución de crédito, se acreditará el mismo día en que lo reciba. -----

2) Si el cheque es a cargo de otra institución de crédito, se acreditará a más tardar el Día Hábil siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 horas, o a más tardar el segundo Día Hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 horas. -----

c) **Transferencias electrónicas de fondos.**-----

i. Si el pago se realiza a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), a la cuenta de EL BANCO para el pago del crédito o mediante cargos y abonos a cuentas en la misma institución de crédito, se acreditará el mismo Día Hábil en que se ordene la transferencia. -----

ii. Si el pago se realiza a través del Sistema de Transferencias Electrónicas, se acreditará a más tardar el Día Hábil siguiente al que se ordene la transferencia. -----

d) Domiciliación.- En caso de que LA PARTE ACREDITADA autorice, previo acuerdo y llenado de formulario correspondiente, a EL BANCO para que éste último efectúe el pago a través de domiciliación está de acuerdo en que el cargo podrá establecerse con dos días hábiles de anticipación a la fecha de pago obligándose a tener recursos suficientes. -----

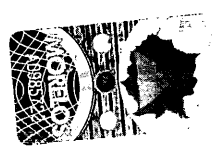
LA PARTE ACREDITADA tendrá la facultad en cualquier momento, de solicitar la cancelación del servicio de domiciliación de sus pagos mediante simple aviso por escrito que realice a "EL BANCO". EL BANCO, dará por terminado el servicio de domiciliación desde la fecha de presentación de la solicitud de cancelación. -----

Los pagos respectivos deberán realizarse en días y horas hábiles. -----

DÉCIMA QUINTA. GARANTÍA HIPOTECARIA.- "LA PARTE ACREDITADA", sin perjuicio de la obligación general que tienen de responder con todos sus bienes presentes y futuros, garantizan a "EL BANCO" el pago de las sumas dispuestas al amparo de este contrato, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguro, impuestos, derechos, gastos como gestorías, copias, etc., y honorarios que se generen con motivo de la formalización del presente contrato ante el Notario Público, serán a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" y deberá pagarlos directamente al Notario, así como costas de juicio, en su caso, e intereses moratorios aún cuando excedan de tres años de lo que especialmente se tomará razón en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado**, adquiriendo por tanto el carácter de "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", con la **HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA QUE EN PRIMER LUGAR Y GRADO** constituyen sobre el inmueble que se encuentra libre de gravamen, identificado como el **LOTE DE TERRENO número CUATRO, de la Manzana TRES, del Fraccionamiento VALLE DEL SOL, ubicado en el poblado de Cuautlilco, en el Municipio de Cuautla, Morelos; con la CASA-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

**DOS**
NOTARÍA**HUGO SALGADO CASTAÑEDA**
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



catastral número "6100-21-032-004" (SEIS MIL CIENTO VEINTIUNO GUIÓN CERO TREINTA Y DOS GUIÓN CERO CERO CUATRO), con la superficie, medidas y linderos consignados en el Antecedente PRIMERO de este instrumento, los que se tienen por reproducidos en la presente cláusula, como si a la letra se insertaran. -----

"EL BANCO", acepta expresamente esta garantía a "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA".-----

Esta hipoteca comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al inmueble 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 y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos en los demás Estados de la República Mexicana y por lo tanto, a las accesiones naturales del bien hipotecado, a 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, a las construcciones que se levanten sobre el mismo y en general, a todos los frutos civiles, industriales o naturales que se produzcan. -----

DÉCIMA SEXTA. INTEGRIDAD DE LA GARANTÍA.- La garantía constituida deberá permanecer íntegra mientras se encuentre insoluto el capital, intereses o demás prestaciones garantizadas, por lo que las partes convienen en que no habrá disminución de garantía por reducción del adeudo a cuyo efecto "LA PARTE ACREDITADA" renuncia expresamente a este derecho. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. IMPUESTOS, DERECHOS Y CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES DADOS EN GARANTÍA.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar con toda puntualidad los impuestos y derechos que deban cubrirse por los bienes afectados en garantía del Crédito, mientras permanezca en vigor este contrato y si en cualquier tiempo no lo hiciera, "EL BANCO" podrá hacerlo por cuenta de "LA PARTE ACREDITADA", obligándose éstas a reembolsarlo de inmediato, por lo que de no hacerlo en el momento que le requiera "EL BANCO", pagará un interés moratorio que se calculará aplicando la tasa de interés moratorio prevista en la cláusula de intereses moratorios de este contrato a dichas sumas durante todo el tiempo en que tales cantidades permanezcan insolutas. -----

DÉCIMA OCTAVA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Las partes convienen que "EL BANCO" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato y en cualquiera de los siguientes casos: -----

- a).- Si "LA PARTE ACREDITADA" no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el Crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos.-----
- b).- Si "LA PARTE ACREDITADA" destina el importe del Crédito o parte del mismo a fines diferentes de los pactados.-----
- c).- Si "LA PARTE ACREDITADA" deja de pagar durante la vigencia de este contrato, las contribuciones prediales, derechos por servicio de agua del inmueble hipotecado o cuotas relacionadas con el régimen de propiedad en condominio, o bien, si no se cubre dentro de los diez días siguientes a la fecha en que sea exigible cualquier adeudo fiscal a cargo del predio hipotecado.-----
- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a mostrar a "EL BANCO" los comprobantes de pago cada vez que éste lo requiera.-----
- d).- Si "LA PARTE ACREDITADA" da en arrendamiento o comodato la vivienda hipotecada en este instrumento, sin el consentimiento expreso de "EL BANCO" en términos del artículo dos mil novecientos catorce del Código Civil para el Distrito Federal o el correlativo de los demás Estados de la República Mexicana.-----
- e).- Si "LA PARTE ACREDITADA" transmite la propiedad, afectan en fideicomiso o gravan el inmueble hipotecado, sin previo consentimiento otorgado por escrito por parte de "EL BANCO".
- f).- Si se embarga el inmueble hipotecado o se ejerce cualquier acción judicial o administrativa en contra de "LA PARTE ACREDITADA" que afecte en alguna forma la garantía constituida.-----
- g).- Si el inmueble hipotecado disminuyere de valor, haciéndose insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, y si no se restituye en 60 (sesenta) días naturales, "LA PARTE ACREDITADA" renuncia al derecho que le concede los artículos dos mil novecientos siete y dos mil novecientos nueve para el Distrito Federal, y sus correlativos en los demás Estados de la República Mexicana, según el cual solo cuando no mejore la garantía procederá al cobro anticipado del Crédito.-----
- h).- Si "LA PARTE ACREDITADA" no cumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo estipuladas en el presente instrumento o derivadas de la ley.-----
- i).- Si "LA PARTE ACREDITADA" afrontare conflictos o situaciones de carácter judicial, administrativo, fiscal o de cualquier naturaleza que afecten substancialmente su capacidad de pago a juicio de "EL BANCO".-----



DOS
NOTARIA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



j).- Si se iniciara un procedimiento por o en contra de "LA PARTE ACREDITADA" con el fin de declararla en concurso.-----

k).- Por comprobarse falsedad, inexactitud u ocultación en los datos facilitados a "EL BANCO" con carácter previo a la concesión del Crédito y que, a su juicio, hayan determinado una errónea o incompleta visión en el estudio del riesgo del Crédito.-----

l).- Cuando habiendo sido requerido por "EL BANCO" por cualquier medio, para que faciliten datos económicos o de solvencia actualizados, "LA PARTE ACREDITADA", no los hubiera facilitado dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes o "EL BANCO" tuviese constancia o prueba de la falta de autenticidad de los aportados.-----

m).- Cuando con posterioridad a la fecha de firma de este documento, la realización de las operaciones, el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones que "EL BANCO" asume en términos del presente contrato, impliquen que "EL BANCO" deje de sujetarse a las disposiciones legales que le son aplicables.-----

n).- Si "LA PARTE ACREDITADA" realiza cambios en la estructura, remodela, amplía, o modifica el bien hipotecado sin autorización previa y por escrito de "EL BANCO".-----

o).- En los demás casos en que conforme a la Ley se hace anticipadamente exigible el cumplimiento de las obligaciones a plazo.-----

Cualquiera que sea el caso y de presentarse alguno de los supuestos anteriores, "LA PARTE ACREDITADA" estará obligada a reembolsar a "EL BANCO" el importe del saldo insoluto del Crédito, comisiones, gastos y cualquier otra cantidad que se hubiere devengado por cualquier otro concepto contractual o legal, hasta la fecha en que efectivamente tenga lugar el pago.-----

DÉCIMA NOVENA. ESTADO DE CUENTA.- EL BANCO" enviará a "LA PARTE ACREDITADA" un estado de cuenta mensual dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha de corte que corresponda, en el que se detallan los movimientos del Crédito, la tasa de interés determinada, el Costo Anual Total y el Costo Efectivo Remanente correspondiente al presente crédito en términos de lo dispuesto en los artículos trigésimo tercero y trigésimo cuarto de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, las amortizaciones a su cargo y los intereses moratorios, en su caso.-----

"EL BANCO" enviará el estado de cuenta a que se refiere el párrafo anterior por mensajería al domicilio que "EL BANCO" tenga registrado de "LA PARTE ACREDITADA". "LA PARTE ACREDITADA"

podrá optar por solicitar que dicho estado de cuenta le sea entregado por medio electrónico, pudiendo cancelar esta instrucción en el momento que lo desee.-----

“LA PARTE ACREDITADA” contará con un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte, para manifestar por escrito su inconformidad u observaciones a dicho estado de cuenta, de no hacerlo durante dicho plazo, tácitamente se considerará su aceptación a los asientos respectivos que figuren en la contabilidad de “EL BANCO”. En caso de que “LA PARTE ACREDITADA” no reciba su estado de cuenta deberá solicitarlo por escrito a “EL BANCO” dentro del mismo plazo previsto en esta cláusula, quien lo tendrá a su disposición.-----

VIGÉSIMA. COSTO ANUAL TOTAL.- (CAT).- En términos del artículo décimo segundo, fracción diez romano, de las Disposiciones de carácter general en Materia de Transparencia aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, la definición de “CAT” es la siguiente: “Es 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” y que para efectos del presente crédito es de **12.7% (DOCE PUNTO SIETE) POR CIENTO**.-----

VIGESIMA PRIMERA. CERTIFICACIÓN.- Las partes convienen que este contrato conjuntamente con el estado de cuenta que “EL BANCO” emita en relación con el Crédito certificado por el contador facultado por “EL BANCO”, serán título ejecutivo y harán prueba plena respecto al estado del adeudo de “LA PARTE ACREDITADA”, para todos los efectos legales a que haya lugar, en los términos del artículo sesenta y ocho de la Ley de Instituciones de Crédito.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS.- Se le informa a LA PARTE ACREDITADA que todos los impuestos, derechos, gastos como gestorías, copias, etc., y honorarios que se generen con motivo de la formalización del presente contrato ante el Notario Público, serán a cargo de “LA PARTE ACREDITADA” y deberá pagarlos directamente al Notario por lo que reconoce que no se considera como alguna comisión o cargo extra que cobre EL BANCO.-----

En caso de que “LA PARTE ACREDITADA” dejare de efectuar dichos pagos, con excepción de la cancelación de la garantía, “EL BANCO” podrá hacerlos por su cuenta y “LA PARTE ACREDITADA” deberá reembolsarle el importe de los mismos más la cantidad que resulte de aplicar el interés moratorio, más el Impuesto al Valor Agregado que se genere por dichos intereses moratorios, en la forma estipulada en la cláusula **QUINTA** sobre las sumas pagadas por “EL BANCO”.-----



DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

VIGÉSIMA TERCERA. CARGOS, COMISIONES O GASTOS DISTINTOS.- "EL BANCO" manifiesta su conformidad en que durante la vigencia del presente contrato de crédito no se efectuaran Cargos, Comisiones o Gastos distintos a lo establecidos en el presente instrumento".

CLÁUSULAS NO FINANCIERAS:

PRIMERA. JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la Ciudad de México o los que correspondan al lugar de firma del contrato a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiese corresponder.

SEGUNDA. LUGAR DE PAGO.- Todos los pagos que deba hacer "LA PARTE ACREDITADA" a "EL BANCO" con motivo de este contrato, deberán realizarse sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en las oficinas de "EL BANCO" ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma número 500 (quinientos), Lomas de Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, México, Ciudad de México y mediante el depósito que "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a efectuar en días y horas hábiles en la Cuenta o bien mediante cualquiera de las formas indicadas en la cláusula de FORMA DE PAGO, del presente instrumento.

TERCERA. INSPECCIÓN.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a dar a "EL BANCO" las facilidades necesarias para que en cualquier tiempo y mientras subsista algún saldo u obligación a su cargo derivado de este contrato, pueda inspeccionar el inmueble dado en garantía.

CUARTA. DEPOSITARIO.- Las partes convienen que en el caso de que "EL BANCO" exigiera judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de "LA PARTE ACREDITADA", ésta será depositaria del inmueble hipotecado, y por lo tanto, se obliga a entregar dicho inmueble a "EL BANCO" o al depositario que éste nombre, previo requerimiento, siendo responsable de cualquier daño o perjuicio que el inmueble sufra mientras el depositario no tome posesión de su cargo.

Quando "EL BANCO" solicite la entrega del inmueble hipotecado y "LA PARTE ACREDITADA" no lo entregue dentro del plazo que se le conceda para tal efecto, "LA PARTE ACREDITADA" se hará acreedora a las sanciones que correspondan en términos de la legislación penal.

QUINTA. VALOR DEL INMUEBLE.- Ambas partes convienen que si el inmueble hipotecado tuviese que ser rematado, servirá como base para la primer almoneda el avalúo que en ese momento y para tal fin se practique por "EL BANCO" o Valuador designado por este mismo.



SEXTA. DOMICILIOS.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato, las partes señalan como su domicilio: -----

"EL BANCO": Prolongación Paseo de la Reforma número quinientos, Lomas de Santa Fe, Delegación Alvaro Obregón, en la Ciudad de México. -----

"LA PARTE ACREDITADA" y/o "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA": el LOTE DE TERRENO número CUATRO, de la Manzana TRES, del Fraccionamiento VALLE DEL SOL, ubicado en el poblado de Cuautlilco, en el Municipio de Cuautla, Morelos; con la CASA-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. -----

SÉPTIMA. INFORMES.- "EL BANCO" en ningún caso podrá dar noticias o información de los depósitos, servicios o cualquier tipo de operaciones relacionadas con este contrato, sino a "LA PARTE ACREDITADA", a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio, así como al beneficiario que corresponda, salvo cuando la pidieren la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular sea parte o acusado y las autoridades hacendarías federales, por conducto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, para fines fiscales, atento a lo dispuesto por el artículo ciento diecisiete de la Ley de Instituciones de Crédito. -----

Sin perjuicio de lo anterior y conociendo el alcance de la información que se obtendrá y se proporcionará, "LA PARTE ACREDITADA" y "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA", facultan a "EL BANCO" para proporcionar y, en su caso, solicitar, información relacionada con su situación patrimonial y operaciones de Crédito, a las sociedades de información crediticia autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como a las distintas entidades financieras integrantes de Grupo Financiero Santander México, quedando en consecuencia "EL BANCO" liberado de cualquier responsabilidad por dicha causa. -----

OCTAVA. TERMINACIÓN DE CONTRATO.- Las partes están de acuerdo en que en cualquier momento LA PARTE ACREDITADA puede solicitar a EL BANCO la terminación del presente contrato, siempre y cuando LA PARTE ACREDITADA con anticipación a la solicitud de Terminación del Contrato haya pagado o liquidado el total del saldo insoluto del crédito por lo que las partes están de acuerdo en que la terminación del contrato sólo se dará una vez que EL BANCO haya verificado que el crédito este sin ningún adeudo. Una vez que EL BANCO reciba de LA PARTE ACREDITADA la

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



solicitud, EL BANCO está de acuerdo en que le notificará a LA PARTE ACREDITADA, al día hábil siguiente a la fecha de la solicitud, que se ha dado por terminado el contrato de crédito, siempre y cuando no existan adeudos por LA PARTE ACREDITADA.-----

El proceso que deberá seguir LA PARTE ACREDITADA para solicitar la terminación del presente contrato es el siguiente:-----

a).- Presentará una solicitud, por escrito, de terminación del contrato de crédito en cualquier sucursal de "EL BANCO". La solicitud deberá incluir los datos como, nombre completo de LA PARTE ACREDITADA, el número de crédito que aparece en su estado de cuenta mensual, el monto de crédito inicial y el compromiso de pagar el saldo insoluto del crédito que le informe "EL BANCO". "EL BANCO" deberá entregarle a LA PARTE ACREDITADA el acuse de recibo correspondiente indicando la fecha en que recibe la solicitud.-----

EL BANCO se cerciorará de la autenticidad y veracidad de la identidad de LA PARTE ACREDITADA que formule la solicitud de terminación por lo que "EL BANCO" tiene la facultad de confirmar los datos de LA PARTE ACREDITADA en cualquier momento ya sea personalmente o por vía telefónica o por cualquier otro medio tecnológico.-----

b).- A más tardar el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud, "EL BANCO" comunicará a LA PARTE ACREDITADA el importe de los adeudos y dentro de los cinco días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a disposición dicho dato, en la sucursal elegida por LA PARTE ACREDITADA y una vez pagados los adeudos se dará por terminado el contrato.-----

c).- LA PARTE ACREDITADA se obliga a realizar el pago del saldo insoluto dentro del plazo máximo señalado y en caso de que no lo haga, deberá iniciar nuevamente el proceso. Mientras no se encuentre pagado el total del saldo insoluto del crédito, la garantía hipotecaria otorgada por LA PARTE ACREDITADA a favor de "EL BANCO" y el presente contrato, estarán vigentes surtiendo todos sus efectos legales.-----

d).- Realizado el pago por LA PARTE ACREDITADA, a satisfacción de "EL BANCO", éste último se obliga a informarle a LA PARTE ACREDITADA en el estado de cuenta inmediato a la fecha de pago del saldo insoluto, que ha sido pagado el total del adeudo y que se da por terminada la relación contractual y que se tienen por cancelados los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento y de la inexistencia de adeudos entre las partes derivados del presente contrato.-----

e) En caso de existir saldo a favor, EL BANCO deberá entregarlo a LA PARTE ACREDITADA en la fecha en que se dé por terminada la relación contractual. O, al no haber acudido LA PARTE



ACREDITADA a una sucursal, EL BANCO deberá informarle que se encuentra a su disposición y determinar la forma en la que será devuelto.-----

f) EL BANCO reportará a las Sociedades de Información Crediticia el cierre de la cuenta sin adeudos dentro del plazo que para tales efectos señala la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia -----

NOVENA. REQUISITOS PARA CONSULTA DE SALDOS, DUDAS, ACLARACIONES Y RECLAMACIONES.- “LA PARTE ACREDITADA” podrá realizar consultas de los saldos derivados de la celebración de este Contrato a través de los siguientes medios: -----

TELEFONOS: (55) 5169 4328 (cinco, cinco, cinco, uno, seis, nueve, cuatro, tres, dos, ocho) -----

Correo electrónico: ueac@santander.com.mx -----

Página de Internet y lugar a través del cual EL CLIENTE puede consultar las cuentas que el BANCO mantiene activas en redes sociales: www.santander.com.mx -----

En el domicilio ubicado en: -----

Avenida Vasco de Quiroga número tres mil novecientos, Torre A Piso trece, Corporativo Diamante, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Código Postal 05100 (cero, cinco mil cien), en la Ciudad de México.-----

Mismos que se encuentran indicados en la Carátula que como anexo ya forma parte integral del presente Contrato.-----

O en cualquiera de las sucursales de Banco Santander México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, previa identificación.-----

Cuando “LA PARTE ACREDITADA” no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en su estado de cuenta o en los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que se hubieren pactado en este contrato, podrá presentar una solicitud de aclaración o reclamación dentro del plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio.-----

La solicitud de aclaración o reclamación relacionada con el estado de cuenta emitido por “EL BANCO”, deberá entregarse por escrito y, deberá presentarse en el domicilio que se señala como LUGAR DE PAGO, de “LA PARTE ACREDITADA”, o bien, en la unidad especializada de “EL BANCO”, quien acusará de recibo dicha solicitud.-----

Una vez recibida la solicitud de aclaración o reclamación “EL BANCO” tendrá un plazo de 45 días naturales para entregar a “LA PARTE ACREDITADA” el dictamen correspondiente.-----

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



Para efectos informativos: **"LA PARTE ACREDITADA"** ante cualquier duda en cuanto a los servicios financieros podrá comunicarse de igual forma a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (**CONDUSEF**): Teléfono. 53 400 999 (cinco, tres, cuatro, cero, cero, nueve, nueve, nueve) ó 800 999 8080 (ocho, cero, cero, nueve, nueve, ocho, cero, cero, cero). Página de Internet. <http://www.condusef.gob.mx> y correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx.

DÉCIMA. REVOCACIÓN DE AUTORIZACIONES.- En caso que el cliente hubiese autorizado a "EL BANCO" para utilizar su información y compartir información relacionada con sus datos personales, así como con terceros distintos para fines promocionales relacionados con bienes y servicios podrá revocar dicha autorización en cualquier momento mediante los teléfonos de Súper Línea que se indican en el presente instrumento, o por aviso por escrito entregado a "EL BANCO" en cualquiera de sus sucursales. -----

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.- Este contrato solo podrá ser modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre "LA PARTE ACREDITADA" y "EL BANCO". Dichos cambios surtirán efectos a partir de la fecha de firma del convenio o la que de común acuerdo acuerde las partes. -----

DÉCIMA SEGUNDA. DATOS DE INSCRIPCIÓN.- El formato del contrato quedó inscrito en Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros, bajo el número "0307-138-030988/06-02225-0621" (cero, tres, cero, siete guion uno, tres, ocho guion cero, tres, cero, nueve, ocho, ocho diagonal cero, seis, guion cero, dos, dos, dos, cinco, guion cero seis, dos, uno), mismo que se señala en la Carátula del presente instrumento -----

PERSONALIDAD: -----

--- Los Licenciados **GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN** y **MAXIMINO MENDOZA MORÁN**, manifiestan **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD** que la personalidad que ostentan como representantes de "**BANCO SANTANDER MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, no les ha sido revocada ni modificada en forma alguna, acreditando lo anterior con la certificación notarial que se manda agregar al apéndice y legajo respectivos de este instrumento bajo la letra "**N**" y una copia se agregará al testimonio o testimonios que se expidan. -----

----- **YO EL ASPIRANTE A NOTARIO, DOY FE:** -----

I.- De que a juicio del suscrito, los comparecientes, han quedado plenamente identificados, tal y como se detalla más adelante y que 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 acta 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 **\$1'394,599.18 (UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS DIECIOCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, que se encuentra consignado en plano catastral que obra agregado al apéndice de esta escritura.-----

IV.- Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:-----

a).- Que en las cláusulas generales 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 de "EL BANCO" explicó a "LA PARTE ACREDITADA" 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 de los representantes de "EL BANCO" y "LA PARTE ACREDITADA", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.-----

V.- De que en términos del artículo diecisiete fracción décimo segunda inciso a) de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la presente operación por realizarse a través de una Entidad del Sistema Financiero, no impone al Suscrito, obligación de presentar aviso alguno.-----

VI.- De que en términos de lo que ordena el Artículo Décimo Cuarto Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día veintinueve de enero del año dos mil dieciséis, en materia de la reforma política de la Ciudad de México, todas las referencias que se hagan al Distrito Federal deberán entenderse hechas a la Ciudad de México, en su caso.-----

VII.- Que hice saber a "LA PARTE COMPRADORA", que para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, le será expedido por el suscrito



[37]

DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



su Comprobante Fiscal Digital por Internet (Factura Electrónica o CFDI), de conformidad con lo que disponen el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, documento que en copia bajo la letra "O" se agrega al apéndice de este instrumento y una copia se agregará al número de testimonios que del mismo se expidan.-----

VIII.- De que habiéndoles leído a los comparecientes, en voz alta y sin interrupción alguna, 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 día del mes de su otorgamiento, haciéndoles saber de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad, bajo protesta de decir verdad, para su identificación por sus GENERALES me manifestaron ser: -----

--- La señora Licenciada **GUADALUPE CLAUDIA MORALES ALEMÁN**, de nacionalidad mexicana, originaria de esta Ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, en donde nació el día veintitrés de octubre de mil novecientos setenta, soltera, Funcionaria Bancaria, con Registro Federal de Contribuyentes número "MOAG7010232M3" (M, O, A, G, siete, cero, uno, cero, dos, tres, dos, M, tres), con Clave única de Registro de Población número "MOAG701023MMSRLD05" (M, O, A, G, siete, cero, uno, cero, dos, tres, M, M, S, R, L, D, cero, cinco), con domicilio en Avenida Vicente Guerrero número cuatrocientos setenta y ocho, colonia Lomas de la Selva, en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, quien se identifica con credencial para votar número "0000108944642" (cero, cero, cero, uno, cero, ocho, nueve, cuatro, cuatro, seis, cuatro, dos), expedida por el Instituto Federal Electoral, en la cual aparece su fotografía y firma. -----

--- El Licenciado **MAXIMINO MENDOZA MORÁN**, de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de Cuautla, Estado de Morelos, en donde nació el día once de junio de mil novecientos setenta y cinco, soltero, Funcionario Bancario, con Registro Federal de Contribuyentes número "MEMM7506115T5" (M, E, M, M, siete, cinco, cero, seis, uno, uno, cinco, T, cinco), con Clave única de Registro de Población número "MEMM750611HMSNRX03" (M, E, M, M, siete, cinco, cero, seis, uno, uno, H, M, S, N, R, X, cero, tres), con el mismo domicilio que el anterior compareciente, Morelos, quien se identifica con credencial para votar número "IDMEX1577301923", (I, D, M, E, X, uno, cinco, siete, siete, tres, cero, uno, nueve, dos, tres), expedida por el Instituto Nacional Electoral, en la cual aparece su fotografía y firma. -----

--- La señora **LETICIA DE LA VEGA CASTILLO**, de nacionalidad mexicana, originaria de la Ciudad de México, en donde nació el día veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y tres, soltera, dedicada al hogar, con Registro Federal de Contribuyentes número "VECL6308283H7" (V, E, C, L,

seis, tres, cero, ocho, dos, ocho, tres, H, siete), con Clave Única de Registro de Población número "VECL630828MDFGST03" (V, E, C, L, seis, tres, cero, ocho, dos, ocho, M, D, F, G, S, T, cero, tres), con domicilio hasta esta fecha en el inmueble que enajena ubicado en Privada dos sur, manzana tres, lote cuatro, Fraccionamiento Valle del Sol, código postal sesenta y dos mil setecientos cuarenta y siete, en el Municipio de Cuautla, Estado de Morelos, de paso por esta Ciudad, quien se identifica con credencial para votar número "IDMEX1867253569" (I, D, M, E, X, uno, ocho, seis, siete, dos, cinco, tres, cinco, seis, nueve), expedida por el Instituto Nacional Electoral, en la cual aparece su fotografía y firma.-----

--- El señor **JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ** (quien también es identificado como **JUAN CARLOS VARGAS VELÁZQUEZ**), de nacionalidad mexicana, originario de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en donde nació el día ocho de enero de mil novecientos setenta y cinco, soltero, comerciante en el giro de publicidad, con Registro Federal de Contribuyentes número "VAVJ750108N77" (V, A, V, J, siete, cinco, cero, uno, cero, ocho, N, siete, siete), con Clave Única de Registro de Población número "VAVJ750108HMSRLN04" (V, A, V, J, siete, cinco, cero, uno, cero, ocho, H, M, S, R, L, N, cero, cuatro), con domicilio en cerrada de Agua Prieta número seis, colonia Ampliación dos Casasano, código postal sesenta y dos mil setecientos cincuenta y siete, en la Ciudad de Cuautla, Estado de Morelos, de paso por esta Ciudad, quien se identifica con credencial para votar número "IDMEX2102027921" (I, D, M, E, X, dos, uno, cero, dos, cero, dos, siete, nueve, dos, uno), expedida por el Instituto Nacional Electoral, en la cual aparece su fotografía y firma. --

IX.- De que para los efectos previstos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, se hace el siguiente aviso:-----

----- PRIVACIDAD DE DATOS PERSONALES: -----

El acto jurídico consignado en este instrumento contiene datos personales de los comparecientes, los cuales serán tratados de manera confidencial en virtud de que deben estar reservados en privacidad de y para los propios comparecientes, quienes enterados de sus derechos y alcances autorizan al Suscrito a difundirlos, única y exclusivamente, ante las Autoridades Administrativas, tanto Federales, Estatales como Municipales, que conforme a sus funciones y atribuciones requieran la información para dar trámite a los requisitos complementarios del acto jurídico aquí contenido, quedando las Autoridades correspondientes limitadas y sin autorización para divulgar los referidos datos personales mediante cualquier medio de comunicación que exista. -----

--- DOY FE. -----



DOS
NOTARÍA

HUGO SALGADO CASTAÑEDA
CUERNAVACA, MORELOS

PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



Guadalupe Claudia Morales Alemán.- Firmado.- Maximino Mendoza Morán.- Firmado.- Leticia de la Vega Castillo.- Firmado.- huellas digitales.- Firmado.- Juan Carlos Vargas Velásquez (quien también es identificado como Juan Carlos Vargas Velázquez).- Firmado.- Huellas Digitales.- Ante mi.- Francisco Javier Arriaga Ruiz.- Firmado.- El sello de autorizar. -----

EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, Estado de Morelos, a los diecisiete días del mes de Agosto del año dos mil veintiuno, con esta fecha **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA**.- Hugo Salgado Castañeda.- Firmado.- El sello de autorizar. -----

ANOTACIONES MARGINALES:-----

PRIMERA.- Cuernavaca, Morelos, a los 17 días del mes de Agosto del año 2021.-----

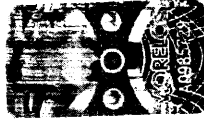
Con esta fecha me fue devuelto el Aviso del Impuesto sobre Adquisición de bienes inmuebles de la Oficina Recaudadora correspondiente en el Estado, Nota Número **79266**, agregándose al apéndice y legajo respectivos de esta escritura para sus efectos.- Conste.- Hugo Salgado Castañeda.- Firmado.- El sello de autorizar. -----

SEGUNDA.- Cuernavaca, Morelos, a los 17 días del mes de Agosto del año 2021.-----

Con esta fecha se expidió primer testimonio y primero en su orden a solicitud de **"BANCO SANTANDER MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**.- Conste.- Hugo Salgado Castañeda.- Firmado.- El sello de autorizar. -----

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE:-----

- "A".- CONSTANCIA DE ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.-----
- "B".- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----
- "C".- COPIA CERTIFICADA DE PLANO CATASTRAL.-----
- "D".- CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.-----
- "E".- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.-----
- "F".- CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.-----
- "G".- CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.-----
- "H".- COMPROBANTE DE PAGO DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-----
- "I".- AVALÚO.-----
- "J".- CARÁTULA DEL CONTRATO DE CRÉDITO.-----
- "K".- PRECEPTOS LEGALES.-----
- "L".- CÁLCULO DE ISR POR EXCEDENTE DE UDIS.-----



"M" .- IDENTIFICACIONES.-----
"N" .- TABLA DE AMORTIZACIÓN.-----
"Ñ" .- CERTIFICACIÓN NOTARIAL RELATIVA A LA PERSONALIDAD DE BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA.-----
"O" .- COMPROBANTE FISCAL DIGITAL (CFDI).-----
"P" .- AVISO PREVENTIVO.-----
"Q" .- DECLARACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----
"R" .- COPIA DEL PAGO DE LOS DERECHOS DE REGISTRO.-----
ES **PRIMER TESTIMONIO Y SEGUNDO** EN SU ORDEN, SACADO DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DOS DE LA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, QUE EXPIDO PARA EL SEÑOR **JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ (QUIEN TAMBIÉN ES IDENTIFICADO COMO JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ), PARA QUE LE SIRVA COMO TÍTULO DE LA PROPIEDAD QUE ADQUIERE, VA EN VEINTE FOJAS, COTEJADO, CORREGIDO Y AUTORIZADO POR MI, LICENCIADO HUGO SALGADO CASTAÑEDA, CON MI FIRMA Y SELLO COMO TITULAR DE ESTA NOTARÍA.-** Cuernavaca, Morelos, a los diecisiete días del mes de Agosto del año dos mil veintiuno.-----

HMSB*cta
1110221ESC

