



ESC. 99,856



EXPEDIENTE: 3183.19 ACO/PCA

ESCRITURA: 99,856 NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS

TOMO: 1244 UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO

En la ciudad de Santiago de Querétaro, estado de Querétaro; a los 9 nueve días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve; Yo, Licenciado PEDRO CEVALLOS ALCOCER, Titular de la Notaría Pública Número 7 siete de esta demarcación Notarial, hago constar:

EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CONTRATO DE CRÉDITO"), que celebran: por una parte "SMART LENDING SPV", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, ("SMART LENDING"), en lo sucesivo denominado como "ACREDITANTE", representado en este acto por la señora ANDREA CAMPOS JIMENEZ y por otra parte, los señores SAUL JAIME LEDESMA RODARTE e HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA, a quienes en lo sucesivo se les denominará conjunta e indistintamente como "EL "ACREDITADO" y/o el "GARANTE HIPOTECARIO".

Lo anterior al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes, previa la protesta de Ley correspondiente.

PROTESTA DE LEY

El suscrito Notario hago constar que, en términos de lo dispuesto por la Ley del Notariado en vigor para el estado de Querétaro, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento

ANTECEDENTES

PRIMERO. DE LA PROPIEDAD

Mediante escritura pública número 6,538 seis mil quinientos treinta y ocho, de fecha 12 doce de junio de 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría número 37 treinta y siete de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio inmobiliario 194654/6 ciento noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y cuatro, operación seis, en fecha 16 dieciséis de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se hizo constar, el contrato de compraventa mediante el cual, el señor Saul Jaime Ledesma Rodarte, adquirió en precio de \$4'390,000.00 (cuatro millones trescientos noventa mil pesos 00/100 moneda nacional), el inmueble que a continuación se describe:

Lote de terreno marcado con el número 47 cuarenta y siete de la manzana 34 treinta y cuatro, y casa habitación sobre él construida, marcada con el número oficial 171 ciento setenta y uno, de la calle Lago Mecocan, perteneciente al fraccionamiento "Cumbres del Lago", quinta etapa, delegación Santa Rosa Jauregui, en este municipio de Querétaro, estado de Querétaro; con una superficie de 270.00 doscientos setenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORESTE: En 9.00 nueve metros, linda con calle Lago Mecocan;

AL SURESTE: En 30.00 treinta metros, linda con lote 48 cuarenta y ocho de la manzana 34 treinta y cuatro;

AL SUROESTE: En 9.00 nueve metros, con límite de la etapa 5 cinco;

AL NOROESTE: En 30.00 treinta metros, linda con lote 46 cuarenta y seis, de la manzana 34 treinta y cuatro.

A dicho inmueble le corresponde la clave catastral número 14 01 001 23 561 047 (uno cuatro cero uno cero cero uno dos tres cinco seis uno cero cuatro siete).

En lo sucesivo y para todos los efectos relacionados con el presente contrato, a dicho bien Inmueble se le referirá como el "INMUEBLE".

SEGUNDO. CERTIFICADO DE LIBERTAD GRAVÁMENES. Se solicitó y obtuvo el certificado de libertad de gravámenes correspondiente emitido por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, referente al folio inmobiliario 194654 ciento noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 13 trece de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, por medio del cual, se hace constar, que el inmueble se encuentra libre de gravamen y limitación de dominio, y que sobre el mismo actualmente se encuentra inscrito el aviso preventivo referente a la operación que se formaliza por medio del presente instrumento, certificado en mención que agrego al apéndice de esta escritura

TERCERO. IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.

Manifiesta la "PARTE ACREDITADA", que el inmueble descrito en el antecedente primero del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal, como lo acredita con el recibo de pago emitido por el municipio de Querétaro, estado de Querétaro. De igual forma indica que el citado inmueble se encuentra al corriente en el pago del servicio de suministro de agua, como lo acredita con la documentación respectiva. Los documentos citados en este antecedente, los agrego al apéndice de este instrumento

Declara "EL ACREDITADO", que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra al corriente y paga sus contribuciones con los siguientes números de cuenta:

Cuenta predial: "140100123561047" (uno cuatro cero uno cero cero uno dos tres cinco seis uno cero cuatro siete) —

Cuenta número de contrato de agua: "176038141" (uno siete seis cero tres ocho uno cuatro uno).

CUARTO. DEL RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO. Manifiestan los señores SAUL JAIME LEDESMA RODARTE E HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA, que su estado civil desde que ambos adquirieron el inmueble descrito en el antecedente primero y hasta el día de hoy, ha sido y es el de **casados entre sí** bajo el régimen de **sociedad conyugal**, como lo acreditan con el acta de matrimonio número 3415 tres mil cuatrocientos quince, del juzgado 20 veinte, delegación 4 cuatro, libro 14 catorce, del Registro Civil de México Distrito Federal, fechada al día 16

Cotejado

dieciséis de octubre de 1987 mil novecientos ochenta y siete. el valor del inmueble objeto QUINTO. Unicamente para efectos del crédito consignado en el presente instrumento, el valor del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de \$5'682,000.00 (CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), según el avalúo elaborado por "TASACIONES INMOBILIARIAS DE MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "

DECLARACIONES

I. Declara "SMART LENDING", por conducto de su representante legal:

- (a) Ser una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes vigentes en los Estados Unidos Mexicanos, tal y como consta en la escritura pública número 201,746 doscientos un mil setecientos cuarenta y seis, de fecha 10 diez de agosto de 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2017067864 de fecha 21 veintiuno de agosto de 2017 dos mil diecisiete.
- (b) Que mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, Smart Lending adoptó el régimen de sociedad financiera de objeto múltiple, según consta dentro del instrumento público número 144,302 ciento cuarenta y cuatro mil trescientos dos, de fecha 26 veintiséis de junio de 2018 dos mil dieciocho, emitido ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario Notario Público número 121 ciento veintiuno de la Ciudad de México, mismo que quedó inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2017067864.
- (c) Que las facultades con las que actualmente goza su representante, no han sido limitadas ni revocadas a la fecha de la celebración de este Contrato.
- (d) Que su objeto social comprende la celebración de contratos de crédito.
- (e) Que cuenta con la capacidad jurídica y económica suficiente para hacer frente a las obligaciones que asume por virtud de este Contrato.
- (f) Que su Registro Federal de Contribuyentes es SLT170810J21.
- (g) Que su domicilio es el ubicado en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.
- (h) Que su página en internet es www.smartlending.mx.
- (i) Que el modelo del presente contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión bajo el número 15097-138-031122/03-04999-1119, mismo que se indica en la esquina superior izquierda de este Contrato, el cual controla la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- (j) Que es su interés celebrar con el Acreditado el presente Contrato bajo las condiciones y términos en él establecidos.
- (k) Que el destino del Crédito es cubrir requerimientos de liquidez del Acreditado.
- (l) Que para la celebración de este Contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.
- (m) Que ha establecido un mecanismo para facilitar la administración de los productos de los derechos de crédito (flujos) que se generen como resultado de sus actividades en el curso ordinario de su negocio y que le permita individualizar y direccionar la cobranza de los mismos de forma ordenada (el "Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza").
- (n) En cumplimiento al Artículo 87-J vigente a la fecha de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se indica lo siguiente: Smart Lending opera como SOFOM, E.N.R., y no requiere de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y está sujeta a la supervisión y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, solo para efectos de lo establecido en el artículo 56 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- (o) Que no está sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para realizar la operación de crédito objeto de este Contrato.
- (p) Que la Unidad Especializada de Atención al Usuario, se encuentra ubicada en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, con número de teléfono 01-800-200-03-89 y correos electrónicos: une@smartlending.mx y contactoautoridad@smartlending.mx.
- (q) La celebración y cumplimiento del presente Contrato no viola: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, circular, laudo, orden o sentencia alguna que le sea aplicable, ni (iii) las disposiciones de algún contrato, convenio, acta de emisión o cualquier otra disposición contractual de la que sea parte.

II. Declaran los Acreditados, por su propio derecho:

- (a) Ser mexicanos, mayores de edad, estar casados entre sí bajo el régimen de sociedad conyugal y con plena capacidad jurídica de obligarse.
- (b) No haber falsificado la información contenida en el presente Contrato, en la Solicitud de Crédito y en cualquier otro documento presentado a SMART LENDING SPV, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM E.N.R.
- (c) No tener obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su patrimonio, que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.
- (d) Tener plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la Solicitud de Crédito, y en su relación patrimonial, declarando bajo protesta de decir verdad que dichos bienes se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio.
- (e) Tiene plena posesión y dominio del Inmueble indicado en el antecedente I del presente Contrato, declarando bajo protesta de decir la verdad que dicho Inmueble se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio en términos de lo señalado en el antecedente III del presente Contrato.
- (f) Que el uso de suelo del Inmueble es casa habitación.
- (g) Que previo a la firma del presente Contrato, ha liquidado todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la celebración del presente Contrato.
- (h) Que el destino del Crédito, es cubrir requerimientos de liquidez del Acreditado.
- (i) Que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Contrato, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable. Lo anterior se encuentra respaldado con la declaración que el Acreditado ha entregado a Smart Lending previo a la firma del presente Contrato.
- (j) Que no tiene conocimiento de ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con el Inmueble, ni que haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo, según resulte aplicable.
- (k) (1) Que en términos del artículo 28 veintiocho de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia,



ESC. 99,856

autoriza a Smart Lending de forma expresa a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la sociedad de información crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con Smart Lending, tal y como se hace constar en el Anexo A, denominado Solicitud de Crédito del presente Contrato, (2) conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia, y (3) está consciente de la trascendencia que tiene el hecho de ser registrado en las Sociedades de Información Crediticia y las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con Smart Lending o con alguna otra entidad crediticia.

(l) Que previamente a la firma del presente Contrato se le explicó y se le hizo saber el contenido y alcance del mismo, así como todos los documentos a suscribir, el COSTO ANUAL TOTAL ("CAT") correspondiente al crédito que se le otorga, para fines informativos y de comparación exclusivamente. Que se le explicó que el CAT 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.

(m) Que no existe procedimiento judicial o administrativo alguno en su contra que pueda afectar la legalidad, validez, o exigibilidad de las obligaciones derivadas del presente Contrato, ni pasivos contingentes que afecten su solvencia, y no se encuentra sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil, fraude de acreedores o estado de insolvencia a la firma del presente Contrato.

(n) Que no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre el Inmueble que no hayan sido autorizadas o aprobada por las autoridades competentes y cumple con las disposiciones ambientales aplicables.

(o) Que no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación del Inmueble o que éste se encuentre afectado como consecuencia de incendio, temblores, huracanes u otros.

(p) Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo y que, a la fecha de este Contrato, no ha incurrido en el incumplimiento de ningún contrato o convenio en los que sea parte y que como consecuencia de dicho incumplimiento ponga en riesgo la celebración y cumplimiento de este Contrato.

(q) Que para la celebración de este Contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.

(r) Smart Lending puso a su disposición, con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Listado de Disposiciones Legales (según dicho término se define más adelante) que se adjunta a este instrumento como Anexo C, formando parte integrante del mismo, con independencia de que aquél se encuentra a disposición del Acreditado para su consulta, en el domicilio de Smart Lending o bien, en el portal de internet del RECA.

FUNDADOS EN LO EXPUESTO, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO

CONTRATO DE CRÉDITO

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos, palabras o frases que se utilizan en el presente Contrato y en sus Anexos con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados que se les atribuye en la presente Cláusula, en singular o plural y obligarán a las Partes, de conformidad con dicho significado. En los términos que contengan la preposición "de", podrá, según el contexto en que se utilicen, utilizarse igualmente las preposiciones "del" o "de cada", por lo que se entenderá por:

Acreditado: Significa el señor SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE y la señora HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA.

Acreditante o Smart Lending: Significa SMART LENDING SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA.

Anexos: Significa cada uno de los Anexos de este Contrato que se agregan al presente y que forman parte integral del mismo.

Autorización de Sustitución: Tiene el significado que se le atribuye en el presente Contrato.

Carátula: Significa la carátula a que se refiere la Disposición CONDUSEF, en la cual se consignarán las condiciones generales aplicables al Crédito y una vez firmada por las Partes, formará parte integrante del presente Contrato.

CAT: Significa la cantidad expresada en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

Causas de Vencimiento Anticipado: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

Cláusula: Significa cada una de las cláusulas del presente Contrato de Crédito.

Comisión por Administración: Significa la cantidad que será cobrada por el Acreditante al Acreditado, misma que se indica en el "Listado de Comisiones" que se adjunta al presente como Anexo E, más el respectivo Impuesto al Valor Agregado, por concepto de administración del Crédito la cual deberá cubrirse junto con los Pagos Mensuales señalados en la Tabla de Amortización.

Comisión por Apertura: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Tercera del presente Contrato y sus características generales se definen en el "Listado de Comisiones" documento que se adjunta al presente como Anexo E.

Cotejado

CONDUSEF: Significa la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

Contrato: Significa el presente contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. y el Acreditado

Contrato de Cesión: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato

Crédito: Significa el crédito que se otorga al Acreditado de conformidad con lo señalado en el presente instrumento por un monto de \$2'110,084.65 (DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS 65/100 MONEDA NACIONAL)

Cuenta del Acreditado: Significa la siguiente cuenta bancaria abierta a nombre del Acreditado, a la cual Smart Lending deberá transferir el importe total del Crédito que se le otorga con motivo del presente Contrato

Titular:	SAUL JAIME LEDESMA RODARTE
Cuenta:	00101103946
CLABE:	044180001011039466
Banco:	Scotiabank Inverlat S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat

Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza: Significa la siguiente cuenta bancaria aperturada a nombre del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, a la cual el Acreditado deberá depositar los pagos correspondientes al amparo del presente Contrato

Titular:	BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA. FIDEICOMISO "3308" (TRES TRES CERO OCHO)
Cuenta:	"08120776" (cero ocho uno dos cero siete siete seis)
CLABE:	"133180000081207761" (uno tres tres uno ocho cero cero cero cero ocho uno dos cero siete siete seis uno).
Banco:	BANCO ACTINVER.

Disposición CONDUSEF: Significa las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas, publicadas en el DOF el 11 de agosto de 2015 dos mil quince, incluyendo sus respectivas modificaciones, presentes o futuras, en su caso

DOF: Significa el Diario Oficial de la Federación

Fecha de Pago: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato

Fecha de Vencimiento: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Primera del presente Contrato

Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza: Significa el fideicomiso irrevocable de administración No. 3308 tres mil trescientos ocho, celebrado entre Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del fideicomiso No. 3308 tres mil trescientos ocho

Hipoteca: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato

Inmueble: Significa el inmueble objeto de la presente escritura

Institución de Crédito: Significa las instituciones de crédito a que hace referencia el artículo 2 dos de la Ley de Instituciones de Crédito

Institución Sustituta: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato

Listado de Disposiciones Legales: Significa el documento que se acompaña como Anexo C a este Contrato, formando parte integrante del mismo, y que contiene la transcripción de cada uno de los preceptos legales referidos en este instrumento y sus Anexos

LTFCCG: Significa Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado

Pago Mensual: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato

Partes: Significa, conjuntamente el Acreditado y el Acreditante

Periodo de Intereses: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato

Reglas: Significan las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicadas en el DOF el 30 de junio de 2003 dos mil tres

Saldo Vencido: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Novena del presente Contrato

Seguros: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato

Solicitud de Crédito: Significa el documento impreso que contiene los datos generales del Acreditado y que se adjunta al presente Contrato como Anexo A

Tabla de Amortización: Significa el calendario de pagos que Smart Lending entregue al Acreditado, en la fecha de firma del presente Contrato, misma que deberá incluir, por lo menos los siguientes requisitos, sin perjuicio de cualesquier otros que, en su caso resulten aplicables conforme a la fracción X, del artículo 11 once, de la Disposición CONDUSEF: (i) los datos de identificación del Acreditado y del Crédito objeto de este Contrato, (ii) la fecha de elaboración; (iii) la periodicidad de pago y, en relación con cada uno de los pagos, al menos los conceptos siguientes: (a) fecha o número del pago o periodo de que se trate; (b) importe para abono al principal del Crédito; (c) monto de intereses ordinarios; (d) en su caso, el Impuesto al Valor Agregado sobre los intereses; (e) en su caso, las comisiones; f) en su caso, las primas de los seguros obligatorios; g) la cantidad total que el Acreditado deberá pagar en cada periodo (suma de los incisos b al f anteriores), y (h) el saldo insoluto del periodo de que se trate, así como, (iv) el monto total a pagar que resulte de sumar todos los pagos periódicos. La Tabla de Amortización se redactará en términos del formato que se acompaña a este Contrato como Anexo B, formando parte integrante del mismo

Tasa Anual Moratoria Fija: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Novena del presente Contrato

Tasa Ordinaria Anual Fija: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato

Unidad Especializada: Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Tercera del presente Contrato

SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO Y APERTURA DE CRÉDITO (CLÁUSULA FINANCIERA)

"Smart Lending" otorga al Acreditado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria (el "Crédito") con el objeto de cubrir requerimientos de liquidez del Acreditado, de conformidad con lo siguiente

Cantidad en número:	\$2'110,084.65
Cantidad en letra:	DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS 65/100 MONEDA NACIONAL.
Número de crédito:	"19090913767" (uno nueve cero nueve cero nueve uno tres)



ESC. 99,856

siete seis siete).

La cantidad señalada en el párrafo anterior no comprende los intereses ordinarios, la Comisión por Apertura, primas de seguro y demás accesorios legales que el Acreditado deberá cubrir a Smart Lending conforme a lo pactado en este Contrato. Dichas condiciones financieras han quedado establecidas en la Carátula de Crédito, misma que ha sido previamente firmada y que forma parte integral del presente Contrato como Anexo D la cual se agrega al apéndice de la presente escritura

Durante la vigencia del presente Contrato Smart Lending no podrá establecer nuevas comisiones ni incrementar su monto, ni modificar las tasas de interés, salvo en caso de reestructuración, previo consentimiento expreso del Acreditado

Smart Lending entregará al Acreditado al momento de la celebración del presente Contrato, la Carátula y la Tabla de Amortización correspondientes

El Acreditado podrá disponer del crédito en una sola exhibición mediante transferencia electrónica que para dichos efectos realizará Smart Lending a la Cuenta del Acreditado conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato

El presente Crédito se otorga bajo la modalidad de crédito simple, por lo que las cantidades dispuestas por el Acreditado conforme a lo establecido en el presente Contrato, no podrán ser dispuestas nuevamente.

En el registro interno de Smart Lending, corresponde a este crédito el número "19090913767" (uno nueve cero nueve cero nueve uno tres siete seis siete) Smart Lending podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer al Acreditado en los estados de cuenta que en su caso emita.

TERCERA. COMISIÓN POR APERTURA (CLÁUSULA FINANCIERA).

El Acreditado se obliga a pagar a Smart Lending por una sola vez, y en la fecha de firma de este Contrato una comisión por apertura de Crédito sobre el importe del Crédito equivalente al 1.00% (uno por ciento) del Crédito, más el Impuesto al Valor Agregado (la "Comisión por Apertura"), y la misma se encuentra señalada en la Carátula del presente Contrato, así como en el Listado de Comisiones Para efectos de lo anterior la Comisión por Apertura se calculará de la siguiente forma:

CA=MC (.01).

Donde:

CA: Comisión por Apertura.

MC: Monto del crédito.

La Comisión por Apertura será el equivalente al Monto de Crédito multiplicado por .01 (punto cero uno).

La Comisión por Apertura será el equivalente al Monto del Crédito multiplicado por .01 (punto cero uno).

CUARTA. DISPOSICIÓN (CLÁUSULA FINANCIERA).

En la fecha de firma del presente Contrato, Smart Lending se obliga a transferir a la Cuenta del Acreditado, el importe total del Crédito que se documenta en este Contrato. Para efectos de lo anterior, el Acreditado extiende el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda a favor de Smart Lending. Asimismo, el Acreditado se obliga a realizar los pagos inherentes al presente Contrato, tales como, los honorarios, gastos notariales e impuestos que cause el presente Contrato, toda vez que dichos cargos son a cargo exclusivo del Acreditado.

El Acreditado acepta expresamente que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta.

QUINTA. PAGOS (CLÁUSULA FINANCIERA).

El principal del Crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno, mediante 240 (doscientos cuarenta) pagos mensuales, iguales y sucesivos, a más tardar el segundo día hábil de cada mes, sin que por el hecho de recorrer el pago que deba hacerse al día hábil que proceda, sea aplicable el cobro de penalizaciones de pago extemporáneo (el "Pago Mensual" y la "Fecha de Pago", respectivamente) Dichos pagos empezarán a contar a partir del mes siguiente al vencimiento del pago adicional de intereses a que se refiere el párrafo siguiente.

Lo anterior, en el entendido que el primer pago se aplicará exclusivamente al pago de intereses conforme sea determinado en la Tabla de Amortización.

Las Partes convienen en que antes de que inicie el pago de los intereses ordinarios indicados, correrá un periodo de gracia de capital, en el cual únicamente se computarán intereses ordinarios a partir del día de la firma del presente Contrato a la primera fecha de corte, en el entendido que dichos intereses de este periodo de gracia de capital los deberá pagar el Acreditado a la Acreditante el segundo día hábil del mes inmediato siguiente. Lo anterior en el entendido que dicho periodo de gracia no será considerado como periodo adicional de intereses y adicionalmente se encontrará integrado por pago de comisiones y primas de seguro que resulten aplicable.

Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar el Acreditado a favor de Smart Lending será por la cantidad que se señala en la Tabla de Amortización que se adjunta al presente Contrato como Anexo B, la cual debidamente firmada por el Acreditado forma parte integral del presente Contrato

En el Pago Mensual, además del capital e intereses ordinarios, se incluye la Comisión por Administración, las primas de seguros de vida y de daños a que se refiere la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato, así como el impuesto al valor agregado correspondiente al seguro de daños.

Las Partes acuerdan que todos y cada uno de los Pagos Mensuales, así como cualquier otro pago que deba realizar el Acreditado de conformidad con el presente Contrato, serán realizados a la Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza

Cotejado

En caso de no contar con el esquema de pago de domiciliación en tiempo y forma, el Acreditado tendrá la opción de realizar pagos mediante transferencia bancaria y cualquier otro mecanismo que para dichos efectos autorice el Acreditante

El depósito de referencia o pago los Acreditados deberán hacerlo en la fecha de cada pago exigible en pesos moneda nacional en fondos libremente disponibles el mismo día y antes de las 16:00 dieciséis horas, ya que cualquier depósito hecho después de dicha hora se entenderá realizado al día hábil siguiente, lo que implicará causación de intereses moratorios a cargo del Acreditado

En caso de que una Fecha de Pago resulte ser un día inhábil, el Acreditado deberá realizar el pago correspondiente a dicho periodo, el día hábil siguiente, sin que pueda exigirse al Acreditado el pago de cualquier tipo de comisión o intereses moratorios

Smart Lending se reserva el derecho de sustituir la Institución de Crédito a través de la cual deban de verificarse los pagos del Acreditado (la "Institución Sustituta"), y podrá hacerlo en cualquier momento debiendo informarle al Acreditado de dicho cambio mediante correo electrónico o notificación por escrito, en el entendido de que en caso de que no se reciban pagos de los Pagos Mensuales en la cuenta de la Institución Sustituta, el Acreditado, no podrá alegar, con posterioridad, desconocimiento de dicha sustitución.

El hecho de que Smart Lending reciba algún pago en otro lugar u otra forma de pago diversa a la pactada en este Contrato, no implica modificación del lugar de pago pactado, ni que se deba dar exacto cumplimiento a lo pactado en los párrafos precedentes, y en especial a lo convenido en el párrafo inmediato anterior.

El Acreditado presentará los recibos del pago que correspondan, emitidos por la respectiva Institución de Crédito, por los que se acrediten los pagos que se realicen a Smart Lending, en caso de cualquier controversia relacionada con dichos pagos

El pago de principal por parte del Acreditado no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.

Asimismo, las Partes están de acuerdo que el pago del Crédito se efectúe con cargo a una cuenta de depósito a la vista de la entidad financiera que indique el Acreditado, otorgando su autorización mediante los formatos de solicitud de contratación del servicio de domiciliación que para tal efecto Smart Lending (o a través de un tercero contratado por el mismo) ponga a disposición del Acreditado a través de la página de Internet www.smartlending.mx, o a través de cualquiera de los medios de comunicación que Smart Lending tenga habilitados. En caso de que el Acreditado solicite la cancelación del servicio de domiciliación, Smart Lending deberá de cancelar dicho servicio en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud respectiva por parte del Acreditado. En ese mismo acto el Acreditado deberá indicar la nueva cuenta donde se realizará la domiciliación.

El plazo de vencimiento de este Contrato no será prorrogable, salvo que las partes acuerden lo contrario por escrito a través de un convenio modificatorio.

Sin perjuicio de lo señalado en la Cláusula TRIGÉSIMA SEGUNDA denominada "Modificaciones", cualquier modificación que se pretendiere realizar al presente Contrato, en cualquiera de sus Cláusulas, sólo podrá realizarse mediante un convenio modificatorio o de reestructuración de crédito, en el que, en ambos casos, sea suscrito por Smart Lending y el Acreditado.

SEXTA. PAGOS ANTICIPADOS.

Siempre que el Acreditado: (i) se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de pago que establece el presente Contrato a su cargo, y (ii) solicite en ese momento por escrito a Smart Lending la realización de un pago anticipado, podrá en cualquier momento pagar anticipadamente a Smart Lending, una cantidad igual o mayor al pago que debe realizarse en el periodo correspondiente, o en su caso, la totalidad del Crédito.

Cuando el Acreditado solicite efectuar pagos anticipados, Smart Lending deberá informarle el saldo insoluto del Crédito mediante correo electrónico.

El pago anticipado de cualquier amortización o amortizaciones:

- (a) No causará cargo adicional alguno al Acreditado.
- (b) Deberá realizarse por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente.
- (c) Los pagos anticipados que realice el Acreditado serán aplicados por Smart Lending en forma exclusiva al saldo insoluto del Crédito, salvo lo previsto en la siguiente Cláusula.
- (d) Cuando el importe de los pagos anticipados no fuere suficiente para amortizar el Saldo Insoluto en su totalidad, Smart Lending deberán reducir el monto de los pagos periódicos pendientes, salvo cuando pacte con el Acreditado que se disminuya el número de pagos a realizar. En ambos supuestos, Smart Lending deberá calcular el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo saldo insoluto.
- (e) Los pagos parciales que se reciban de manera anticipada, se aplicarán el segundo día hábil de cada mes posterior al prepago y en el caso de pagos anticipados totales el día en que los mismos se reciban.
- (f) Los pagos anticipados que realice el Acreditado no lo eximen de su obligación de efectuar los Pagos Mensuales inmediatos siguientes.
- (g) Cuando el Acreditado realice un pago anticipado por un importe igual al saldo insoluto del Crédito, Smart Lending, además del comprobante de pago deberá entregar al Acreditado el estado de cuenta donde conste el fin de la relación contractual conforme a este Contrato, y la inexistencia de adeudos derivados del presente Contrato, a más tardar 10 días hábiles posteriores a la fecha en que se lleve a cabo dicho pago anticipado.
- (h) Cada vez que el Acreditado efectúe un pago anticipado, Smart Lending deberá entregar un comprobante de dicho pago anticipado junto con la Tabla de Amortización actualizada, en la misma fecha en que se realice el pago anticipado, de conformidad con el artículo 11 once, fracción X, en relación con el artículo 21 veintuno de la Disposición CONDUSEF.

De conformidad con lo precedente Smart Lending acepta expresamente que recibirá el pago anticipado del Crédito por parte del Acreditado o de cualquier otra empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de "Crédito Garantizado" según dicho término se define en la LTFCCG, en cuyo caso Smart Lending le cederá todos sus derechos derivados del presente Contrato de conformidad con lo establecido en la cláusula Decima Octava

SÉPTIMA. PAGOS ADELANTADOS.

El Acreditado puede solicitar a Smart Lending que le reciba pagos adelantados, entendiendo por esto, pagos que aun no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a pagos periódicos inmediatos siguientes. Lo anterior de conformidad con lo siguiente

- (a) Cuando el importe de pago sea superior al que deba cubrirse en un periodo, Smart Lending obtendrá del Acreditado un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda siguiente "El Acreditado autoriza 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". Dicho escrito será remitido a Smart Lending via correo electrónico
- (b) Cuando el importe del pago aun no exigible del periodo sea inferior al establecido, no será necesario recabar el escrito mencionado en el inciso anterior



ESC 99,856

(c) Cada vez que un Acreditado efectúe un pago adelantado, Smart Lending deberá entregarle un comprobante de dicho pago.

(d) En caso de que el Acreditado efectúe un pago adelantado de alguna forma en la que no se vea reflejado el citado pago en la contabilidad o registros de operación de Smart Lending, ésta podrá solicitar al Acreditado el envío de la copia del comprobante de dicho pago adelantado. Lo anterior, con la finalidad de que Smart Lending se encuentre en condiciones de cumplir con la obligación referida en el inciso inmediato anterior.

OCTAVA. INTERESES ORDINARIOS Y METODOLOGÍA DE CÁLCULO (CLÁUSULA FINANCIERA).

El Acreditado conviene en pagar a Smart Lending, sin necesidad de previo requerimiento, los intereses ordinarios devengados en cada Periodo de Intereses, según dicho término se define más adelante, en las fechas, por los montos y con la periodicidad prevista en la Tabla de Amortización.

La tasa de intereses ordinarios aplicable al presente Contrato es fija y se encuentra expresada en términos anuales simples (la "Tasa Ordinaria Anual Fija").

La Tasa Ordinaria Anual Fija aplicable al Crédito será de 11.99% (once punto noventa y nueve por ciento) y se encuentra establecida en la Carátula del presente Contrato.

El saldo insoluto del Crédito, devengará intereses ordinarios por cada Periodo de Intereses, los cuales se calcularán de conformidad con la siguiente metodología de cálculo:

$$IO = (SI \times TI) / 360 \times 30$$

Donde:

IO: Intereses Ordinarios.

SI: Saldo insoluto del Crédito en la Fecha de Pago.

TI: Tasa Ordinaria Anual Fija.

30: Base de cálculo 30/360.

El monto de intereses ordinarios será el resultado del saldo insoluto del Crédito en la Fecha de Pago multiplicado por la Tasa Ordinaria Anual Fija multiplicado por 30 días del Periodo de Intereses correspondiente dividido este producto entre 360 (trescientos sesenta) días.

Los intereses ordinarios serán pagados en cada Fecha de Pago a partir de la fecha de suscripción de este Contrato y hasta la fecha en que el saldo principal del Crédito sea pagado en su totalidad en los montos y fechas descritos en la Tabla de Amortización. Para efectos del presente Contrato, se entenderá por "Periodo de Intereses", el período que inicia con la fecha de suscripción del presente Contrato y termina en la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente inicia en una Fecha de Pago y termina en la siguiente Fecha de Pago, en el entendido que el último Periodo de Intereses finalizará en la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que el primer Periodo de Intereses comenzará al día en que se haya efectuado la disposición del Crédito y terminará precisamente en la primera Fecha de Pago y cada Periodo de Intereses subsiguiente comenzará en una Fecha de Pago y terminará en la Fecha de Pago siguiente.

Los intereses ordinarios serán pagaderos por cada Periodo de Intereses que deberán coincidir con las fechas de pago para principal, con la periodicidad aplicable, según lo dispuesto en la Cláusula Quinta.

Los intereses a que se refiere la presente Cláusula no podrán ser cobrados por adelantado sino únicamente por Periodos de Intereses vencidos.

NOVENA. INTERESES MORATORIOS Y METODOLOGÍA DE CÁLCULO (CLÁUSULA FINANCIERA).

Si alguno de los pagos establecidos en la Tabla de Amortización no es cubierto en la Fecha de Pago correspondiente, el Acreditado se obliga a pagar a Smart Lending intereses moratorios a una tasa moratoria simple anual (la "Tasa Anual Moratoria Fija").

La Tasa Anual Moratoria Fija aplicable al Crédito será de 1.5 veces la Tasa Ordinaria Anual Fija.

Lo anterior será aplicable al importe de las amortizaciones no pagadas y/o vencidas del Crédito, desde el día siguiente inmediato de su vencimiento y hasta el día en que quede total y completamente cubiertas (el "Saldo Vencido").

Los intereses moratorios se calcularán de conformidad con la siguiente metodología de cálculo:

$$IM = SV \times TM / 360 \times ND$$

Donde:

IM: Intereses Moratorios.

SV: Saldo Vencido.

TM: Tasa Moratoria Anual Fija.

ND: Número de días transcurridos del Periodo de Intereses correspondiente.

El monto de intereses moratorios será el resultado del Saldo Vencido multiplicado por la Tasa Anual Moratoria Fija multiplicado por el número de días transcurridos del Periodo de Intereses correspondiente dividido este producto entre 360 (trescientos sesenta) días.

DÉCIMA. APLICACIÓN DE PAGOS (CLÁUSULA FINANCIERA).

Todo pago al amparo del presente Contrato, se aplicará con la siguiente prelación:

Primero: Impuesto al Valor Agregado sobre Gastos de Cobranza.

Segundo: Gastos de Cobranza.

Tercero: Impuesto al Valor Agregado sobre Comisiones, incluyendo la Comisión por Administración.

Cuarto: Comisiones, incluyendo la Comisión por Administración.

Quinto: Impuesto al Valor Agregado sobre Primas de los Seguros, si se causan.

Sexto: Primas de los Seguros.

Séptimo: Impuesto al Valor Agregado sobre Intereses moratorios generados, si se causan.

Octavo: Intereses moratorios generados.

Noveno: Impuesto al Valor Agregado sobre Intereses ordinarios generados, si se causan.

Cotejado

Décimo: Intereses ordinarios causados
Décimo Primero: Gastos y costas de juicio, en caso de que exista un juicio entre Smart Lending y el Acreditado por incumplimiento de pago del Acreditado y dichos gastos y costas de juicio sean determinados por un juez competente conforme al arancel que resulte aplicable, así como honorarios de abogados

Décimo Segundo: Capital Vencido

Décimo Tercero: Capital Vigente

DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA.

La vigencia del presente Contrato inicia el día de su celebración y termina en el 31 (treinta y uno) de enero de 2040 dos mil cuarenta (la "Fecha de Vencimiento"). Las Partes convienen desde este momento, en que el plazo únicamente podrá ser prorrogado conforme al supuesto establecido en la Cláusula Quinta de este Contrato. El plazo para liquidar el presente Contrato ampara los diversos pagos que se indican en la Tabla de Amortización.

No obstante llegada la Fecha de Vencimiento, éste seguirá surtiendo todos sus efectos legales hasta que el Acreditado haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo que derivan de este Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

Los Acreditados se obligan a realizar todos los actos que resulten necesarios a fin constituir la Hipoteca que se menciona en la presente Cláusula.

De conformidad con el Artículo 2,896 dos mil ochocientos noventa y seis del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común, los Acreditados, para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente Contrato, constituyen una hipoteca especial, y expresa y en primer lugar y grado a favor de Smart Lending sobre el Inmueble relacionado en el antecedente primero de este Contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí descritos, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen (la "Hipoteca")

La Hipoteca comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deban considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y por lo tanto: (i) las accesiones naturales del bien hipotecado; (ii) las mejoras y construcciones hechas por el Acreditado o que este haga en lo sucesivo al Inmueble; (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble; (iv) las nuevas construcciones o edificios que el Acreditado construya sobre el Inmueble, y a los nuevos pisos que levante sobre las construcciones o edificios objeto de la Hipoteca; y (v) las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan.

Los Acreditados, y Smart Lending convienen en que esta garantía hipotecaria en términos del artículo 2,915 dos mil novecientos quince del Código Civil Federal, garantiza además del pago del capital, el pago de todos los gastos y costas en caso de juicio que sean determinados por un juez competente, así como el pago de los intereses que se causen con motivo del presente Contrato, aunque éstos excedan de 3 tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos.

Las Partes acuerdan que, en términos del artículo 2,903 dos mil novecientos tres del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común, la Hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del Acreditado objeto del presente Contrato, pero si el Inmueble se extingue, por culpa del Acreditado o sin su culpa, éste estará obligado a constituir una nueva hipoteca en favor de y a satisfacción de Smart Lending, por lo que, en caso, de que el Acreditado no otorgare alguna garantía suficiente a juicio de Smart Lending, el presente Contrato se dará por vencido anticipadamente y Smart Lending procederá al cobro del mismo. La Hipoteca únicamente podrá liberarse con el consentimiento por escrito de Smart Lending.

El Inmueble o los derechos que constituyan la garantía podrán sustituirse siempre y cuando dicha sustitución sea acordada por escrito.

DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El Acreditado podrá solicitar, en todo momento, la terminación del presente Contrato, bastando para ello la presentación de una solicitud por escrito en la que conste su firma autógrafa entregada a Smart Lending vía correo electrónico. En todo caso, Smart Lending deberá proporcionar al Acreditado una referencia o código o una constancia que identifique la solicitud de terminación que señale fecha y hora de recepción, así como cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad del Acreditado que formule la solicitud de terminación respectiva, confirmando sus datos personalmente o por vía telefónica.

Una vez realizado lo anterior, Smart Lending deberá observar lo siguiente:

1. Cancelar sin su responsabilidad, los servicios de domiciliación en la fecha de la solicitud de terminación y/o cancelación, con independencia de quien conserve la autorización de los cargos correspondientes.

2. Dar por terminado el presente Contrato a más tardar el día hábil siguiente de la presentación de la solicitud por parte del Acreditado, salvo que existan adeudos pendientes por cubrir por parte de éste, en cuyo caso, la terminación del Contrato se verificará una vez realizado el pago correspondiente.

Para tales efectos, Smart Lending deberá dar a conocer al Acreditado vía correo electrónico, a más tardar el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud, el importe de los adeudos y dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud pondrá a su disposición dicho dato a determinada fecha, en el domicilio de Smart Lending, y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el presente Contrato.

En la fecha que se dé por terminado el presente Contrato, Smart Lending deberá entregar al Acreditado cualquier saldo que, en su caso, éste tenga a su favor, por cualquier medio que el propio Acreditado indique.

3. Realizado el pago del importe adeudado por parte del Acreditado a Smart Lending, ésta deberá poner a disposición del Acreditado dentro de los 10 diez días hábiles contados a partir de que se hubiera realizado el pago respectivo, un documento, o bien un estado de cuenta, que dé constancia del fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato que se dé por terminado y de la inexistencia de adeudos entre las partes, así como el consentimiento de Smart Lending para llevar a cabo la cancelación de la Hipoteca ante Notario Público, cuyos gastos, derechos y honorarios serán por cuenta del Acreditado.

Smart Lending una vez que se hubiere agotado el procedimiento previsto en este artículo, no podrá efectuar al Acreditado requerimiento de pago alguno. Smart Lending no podrá cobrar ni reportar como adeudos vencidos a las sociedades de información crediticia, las comisiones pendientes de pago por parte del Acreditado, siempre que este último hubiese cubierto a Smart Lending el saldo que ésta le hubiere notificado a la terminación del presente Contrato, en términos de lo previsto en esta Cláusula. En estos casos, Smart Lending deberá cancelar la cuenta e informar a las sociedades de información crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo alguno.
Smart Lending no podrá cobrar comisión, penalización por concepto de terminación del presente Contrato ni condicionar su terminación a cualquier otro acto no previsto en el presente instrumento.



ESC 99,856

En caso de que el Acreditado no solicite a Smart Lending la terminación anticipada del Contrato y realice el pago de la totalidad del Crédito, así como de los accesorios generados, Smart Lending deberá entregar o mantener a disposición del Acreditado, el estado de cuenta o documento en el que conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados exclusivamente de dicha relación, dentro de los diez días hábiles contados a partir de que se hubiera realizado el pago de los adeudos.

DÉCIMA CUARTA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.

En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato por parte del Acreditado, Smart Lending podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, mediante aviso previo notificado al Acreditado en su domicilio, indicado en la Solicitud con cuando menos 10 diez días hábiles de anticipación haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente Contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos (las "Causas de Vencimiento Anticipado"):

1. Si el Acreditado deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de cualquier amortización de capital, intereses, comisión, gastos de cobranza, o cualquier otro adeudo conforme al presente Contrato.
2. Si el Acreditado no destina el importe del Crédito otorgado en términos de lo establecido en la Cláusula Vigésima Octava del presente Contrato.
3. Si el Acreditado deja de declarar por escrito a la empresa aseguradora todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con cualquiera de los contratos de seguro a que se refiere la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tales como los conozca y deba conocer en el momento de la celebración del presente Contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.
4. Si el Acreditado deja de comunicar por escrito a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo que se asume en los contratos de seguros referidos en la Cláusula Décima Quinta, dentro de las 24 veinticuatro horas siguientes al momento en que las conozca.
5. Si cualquiera de las declaraciones hechas por el Acreditado en la Solicitud de Crédito o en este Contrato fuesen falsas.
6. Si se presentan demandas o reclamaciones de cualquier tipo en contra del Acreditado que afecten las garantías del crédito o el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Acreditado conforme a este Contrato.
7. Si el Acreditado no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de agua o cualquier otro impuesto o gravamen a su cargo por el Inmueble, dentro de los 10 diez días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales, debiendo exhibir los comprobantes de pago respectivos, previa solicitud de Smart Lending, en un plazo no mayor de 5 cinco días hábiles siguientes a dicha solicitud.
8. Si el Acreditado realiza sin previa autorización por escrito de Smart Lending cualquier ampliación, adición y/o mejoras al Inmueble, sin apego a las especificaciones técnicas y estructurales autorizadas por Smart Lending.
9. Si el Acreditado grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna el Inmueble, sin la previa autorización de Smart Lending.
10. Si el Acreditado destina el Inmueble a un fin distinto al convenido en este Contrato.
11. Si el Acreditado vende o enajena bajo cualquier título, inclusive a través de un fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, el Inmueble sin la autorización previa y por escrito de Smart Lending.
12. Si el Inmueble es materia de embargo, ya sea el mismo de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa.
13. Si el valor del Inmueble disminuye y resulte insuficiente, cuando dicho Inmueble sufre demérito o se extinga por culpa o sin culpa del Acreditado, para garantizar el crédito, salvo que el Acreditado mejore la garantía o constituya una nueva hipoteca, por lo que Smart Lending durante la vigencia del presente Contrato, estará facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio y satisfacción, pudiendo exigir al Acreditado la mejora de la garantía, hasta que garantice la obligación principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2,903 dos mil novecientos tres del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común.
14. Si el Acreditado les fuera embargado judicial o administrativamente el Inmueble y el mismo no fuera revocado o liberado en un término de 10 diez días hábiles a partir de que éste se haya efectuado.
15. Si el Acreditado deja de pagar las primas de los Seguros en términos de lo previsto en la cláusula Decima Quinta del presente Contrato.
16. Si el Acreditado para llevar a cabo las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Contrato, utiliza recursos que provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable.
17. En cualquier otro caso que la legislación aplicable establezca como causa de rescisión o de terminación, aplicable a este Contrato.

DÉCIMA QUINTA.- SEGUROS.

El Acreditado contratará a partir de la fecha de firma del presente Contrato y mantendrá mientras exista saldo insoluto del Crédito, los seguros que se señalan a continuación (los "Seguros"), por lo que instruye y autoriza expresamente mediante el Anexo A, denominado Solicitud de Crédito, a Smart Lending para que a su nombre y a su cargo, contrate con la compañía de seguros que libremente elija Smart Lending:

1. Un seguro de vida que incluya invalidez total y permanente, el cual deberá contar con una cobertura que asegure el equivalente al saldo insoluto del Crédito a la fecha del siniestro.
2. Un seguro contra daños que pudiere sufrir el Inmueble, cuando menos contra los riesgos asegurables de incendio y adicionales, fenómenos meteorológicos, erupción volcánica y terremotos. Lo anterior hasta por el valor destructible del Inmueble establecido en el avalúo.

Las pólizas que se contraten en los términos establecidos en la presente Cláusula deberán mantenerse vigentes durante todo el tiempo que exista cualquier saldo insoluto a cargo del Acreditado, obligándose a designar a Smart

Cotejado

Lending, o a la persona o entidad que Smart Lending designe, como beneficiario en primer lugar y con carácter irrevocable

El importe correspondiente al pago de las primas de seguros y del impuesto al valor agregado correspondiente a dichas primas, si se causan, correrá a cargo del Acreditado, y se deberá cubrir junto con los Pagos Mensuales, autorizando irrevocablemente a Smart Lending a pagar por cuenta del Acreditado el importe correspondiente a las primas de seguros a la empresa aseguradora correspondiente

En caso de que el Acreditado no realice en tiempo y forma el pago de los Seguros, Smart Lending no tendrá responsabilidad alguna si éstos se llegaran a cancelar o a darse por terminados en virtud de esa falta de pago, y sin que en ningún caso constituya una obligación para Smart Lending, si éste decidiera pagar las primas de seguros con sus recursos, pues en tal caso, será obligación del Acreditado pagar a Smart Lending por concepto de comisión por gastos de cobranza la cantidad que se señala en el "Listado de Comisiones" documento que se adjunta al presente como Anexo E a la fecha del incumplimiento, más el Impuesto al Valor Agregado, que se aplicará por cada incumplimiento parcial o total en el pago que deba hacer el Acreditado en términos de la presente Cláusula - Asimismo, el Acreditado libera a Smart Lending de cualquier responsabilidad derivada de la contratación de los Seguros y de sus posteriores renovaciones, ya que Smart Lending seguirá las prácticas recomendadas por la empresa aseguradora elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables

Los riesgos amparados por los Seguros a que se refiere la presente Cláusula, estarán sujetos a las políticas de aceptación, exclusiones, deducibles y coaseguros, que en su caso, establezca la empresa aseguradora con la que se hubieren contratado

Cualquier omisión o falta de información por parte del Acreditado a la contratación del seguro que sea causa de rechazo por parte de la aseguradora, no exime al Acreditado del cumplimiento total y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que asume en este acto frente a Smart Lending

En el supuesto de que se actualice alguno de los riesgos amparados en ambos seguros, el Acreditado o en su caso sus causahabientes, deberán comunicarlo debidamente por escrito y de inmediato a Smart Lending, quien para tales efectos le acusará de recibido, obligándose el Acreditado a dar a conocer a sus causahabientes el contenido de la presente Cláusula para hacer efectivo el seguro, y por lo tanto los interesados deberán proporcionar la documentación que les sea requerida por la aseguradora para la atención del siniestro correspondiente

Como lo dispone la Cláusula Décima, en cada Pago Mensual a cargo del Acreditado, se incluirá el costo o cuantía de la prima de seguros a que se refiere esta Cláusula, que se contiene en la Tabla de Amortización que forma parte integrante de este Contrato

En su caso, el Acreditado podrá contratar los seguros requeridos al amparo del presente Contrato, con una compañía distinta a la que elija Smart Lending, siempre y cuando la contratación de los seguros se realice en los términos establecidos en los numerales 1 uno y 2 dos de la presente Clausula

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES ADICIONALES.

En adición a las obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Acreditado se obliga a:

1. Mejorar la garantía en el evento de que el valor del Inmueble sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume el Acreditado.
2. Dar aviso a la compañía aseguradora en caso de ocurrir algún siniestro.
3. Permitir a Smart Lending la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y del Inmueble.

Asimismo, Smart Lending no tendrá ninguna obligación adicional a las establecidas en el clausulado del presente Contrato

DÉCIMA SÉPTIMA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.

Las partes convienen en que el Acreditado podrá vender o enajenar el Inmueble por cualquier acto jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado, y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato, siempre y cuando obtenga previamente autorización por escrito de Smart Lending (la "Autorización de Sustitución").

Además, dicha Autorización de Sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, presente a Smart Lending una solicitud de Crédito y se cumpla, en lo conducente, con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la LTFCCG y las Reglas y se obligue en los mismos términos que el Acreditado original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en la escritura se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen. El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos correspondientes que se originen con motivo de la sustitución.

Las Partes convienen que la sustitución del Acreditado no implicará novación alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, ni reemplazará o sustituirá cualquiera de las acciones que Smart Lending pueda tener bajo el presente Contrato

DÉCIMA OCTAVA.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.

En caso de que el Crédito materia del presente Contrato se pague anticipadamente en términos de la cláusula Sexta, mediante la contratación de un nuevo crédito con otra empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de "Crédito Garantizado" según dicho término se define en la LTFCCG, dicha entidad quedará subrogada por ministerio de ley en los derechos de Smart Lending y se mantendrá inalterada la hipoteca y su prelación a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma

Cuando el acreedor subrogado sea una Institución de Crédito, una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., por tener vínculos con una Institución de Banca Múltiple, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas; no será necesario formalizar dicha subrogación en escritura pública, siendo suficiente que se cumpla con el procedimiento previsto en el artículo 15 quince de la LTFCCG

DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN.

El Acreditado en este acto consiente y se da por notificado de que en esta misma fecha, Smart Lending, como cedente, y "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER, como fiduciario del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, celebran un contrato de cesión de los productos de los derechos de crédito (flujos) del presente Contrato (el "Contrato de Cesión"), en virtud del cual, entre otras cosas, Smart Lending transmite y cede a favor del fiduciario del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, la titularidad de todos los productos de los derechos de crédito (flujos) derivados del presente Contrato. En virtud de lo anterior, el Acreditado reconoce y acepta que: (i) todos y cada uno de los pagos, ya sea de capital, intereses



ESC. 99,856

o de cualquier otra índole, que deban ser realizados por el Acreditado en relación con este Contrato, deberán ser pagados directamente en la Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza o en aquellas otras cuentas que en el futuro se abran a nombre del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza y que les sean notificadas por escrito y/o vía correo electrónico y/o por cualquier otro medio; y (ii) sólo los pagos que se realicen en dichas cuentas y con la referencia bancaria correspondiente implicarán el cumplimiento de sus obligaciones de pago relacionadas con el presente Contrato.

VIGÉSIMA.- SOLIDARIDAD PASIVA DE LOS COACREDITADOS.

Los señores SAUL JAIME LEDESMA RODARTE e HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA en su carácter de coacreditados y deudores solidarios expresamente se obligan cada uno en forma solidaria, tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en este contrato, así como para el pago puntual del capital, intereses, comisiones y de cualquier otra cantidad que deba pagarse a Smart Lending, incluyendo accesorios legales, gastos y costas en caso de juicio.

La solidaridad que adoptan es pasiva, por cuanto que cada uno de ellos reporta la obligación de cumplir con todas y cada una de las obligaciones que se consignan en este instrumento. Smart Lending podrá exigir, indistintamente, de cualquiera de los deudores solidarios, el cumplimiento de las obligaciones convenidas y en especial, el pago total o parcial del crédito y sus accesorios.

VIGÉSIMA PRIMERA.- AUTORIZACIONES.

El Acreditado mediante la firma del presente Contrato y del Anexo A, denominado Solicitud de Crédito, otorga de forma expresa su consentimiento para que Smart Lending solicite a las Sociedades de Información Crediticia nacionales o extranjeras que estime convenientes, la información relativa e inherente a su historial crediticio. Lo anterior de conformidad con la Autorización para Solicitar Reportes de Crédito que Smart Lending entregue al Acreditado. De igual manera, Smart Lending, queda autorizado para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre su comportamiento crediticio a dichas sociedades, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

Dicha autorización estará vigente cuando menos durante 3 tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con Smart Lending. El Acreditado manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio. En todo caso, la vigencia permanecerá mientras exista relación jurídica entre Smart Lending y el Acreditado.

Asimismo, el Acreditado manifiesta que tiene conocimiento del aviso de privacidad de Smart Lending para la debida confidencialidad y protección de sus datos personales, el cual se encuentra publicado en la siguiente dirección electrónica www.smartlending.mx.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- ESTADOS DE CUENTA.

Smart Lending generará gratuitamente de manera mensual un estado de cuenta relativo al Crédito, en el que se hagan constar los cargos y los abonos que correspondan a los movimientos realizados en el período de que se trate; aún y cuando las partes convienen en que Smart Lending enviará al Acreditado de forma electrónica el estado de cuenta, dentro de los primeros 15 quince días naturales de cada mes, el mismo estará a disposición del Acreditado a partir del día 8 octavo, día de la Fecha de Pago a través de medios electrónicos o cualquier otro mecanismo establecido por Smart Lending. El Acreditado podrá solicitar en cualquier momento a Smart Lending el envío del estado de cuenta a su domicilio.

El Acreditado tendrá un plazo de 90 noventa días naturales contados a partir de la Fecha de Pago a que se refiere la Carátula del presente Contrato para objetar el estado de cuenta de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del presente Contrato.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho del Acreditado de consultar su saldo en la siguiente dirección de internet www.smartlending.mx.

Smart Lending se obliga a proporcionar el CAT al Acreditado en cada uno de los estados de cuenta que expida en términos de la presente cláusula.

VIGÉSIMA TERCERA.- UNIDAD ESPECIALIZADA.

Smart Lending cuenta con una Unidad Especializada de Atención a Usuarios con el objeto de atender cualquier comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación del Acreditado, misma que se encuentra ubicada en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, con número de teléfono 01-800-200-03-89 y a través de los correos electrónicos siguientes: une@smartlending.mx y contactoautoridad@smartlending.mx.

Smart Lending pone a disposición del Acreditado la Unidad Especializada constituida y debidamente registrada de conformidad con la Ley para la Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, para atender cualquier duda, comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación relativa al producto o servicio contratado, en un horario de atención de lunes a jueves de 9:00 nueve a 17:00 diecisiete horas y viernes de 9:00 nueve a 12:00 doce horas; estipulando para las partes que el proceso para presentar ante la Unidad Especializada alguna duda, comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación es a través de escrito manifestando su inconformidad y acompañando a la misma copia simple del contrato y anexos del producto o servicio contratado, así como también una copia de identificación oficial vigente, en el entendido de que una vez que el Acreditante reciba la anterior documentación procederá a responderla en los plazos que el artículo 23 veintitrés de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros establezcan.

Cotejado

Conforme con lo anterior, el Acreditado también podrá realizar consultas de saldos, transacciones y movimientos, siempre que lo solicite por escrito firmado que presente en los lugares, horarios y procedimientos que se indican en los párrafos precedentes.

Adicionalmente, el Acreditado podrá presentar cualquier queja o reclamación, así como solicitar cualquier aclaración respecto del producto y de los servicios ofrecidos en el presente contrato a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) de conformidad con la Ley de Protección y Defensa del Usuario de Servicios Financieros, a los números 53 400 999 (cinco tres cuatro cero cero nueve nueve nueve) o bien a través de la LADA sin costo 01800 999 8080, (cero uno ocho cero cero nueve nueve nueve) así como a la dirección en Internet www.condusef.gob.mx o al correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx.

El proceso y los requisitos para la presentación de solicitudes, consultas, aclaraciones, inconformidades y quejas relacionadas con el presente Contrato será el siguiente:

(i) Cuando el Acreditado no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que se reflejen en el estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en el domicilio de Smart Lending dentro del plazo de 90 días naturales, contados a partir de la fecha de publicación del respectivo estado de cuenta, para formular, por escrito, cualquier aclaración e inconformidad, con respecto a la información contenida en el mismo.

(ii) Una vez entregada la solicitud de aclaración, Smart Lending le proporcionará al Acreditado un acuse de recibo de la solicitud de aclaración y un folio, el cual el Acreditado debe conservar para futuras aclaraciones.

(iii) Una vez recibida la solicitud de aclaración, Smart Lending contará con un plazo máximo de 45 cuarenta y cinco días naturales para entregar al Acreditado el dictamen correspondiente, al cual anexará copia simple del documento o evidencia que se tomó en consideración para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que obre en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Acreditado.

El dictamen e informe antes mencionados, serán entregados al Acreditado en el domicilio de Smart Lending.

Tratándose de cantidades que tenga que pagar el Acreditado, este deberá realizar el pago por la cantidad cuya aclaración solicita, así como de cualquier otra cantidad que se relacione con la misma, y en caso que dicha aclaración haya sido resuelta por Smart Lending a su favor en términos de la presente Cláusula, Smart Lending le devolverá la suma indebida.

(i) Dentro del plazo de 45 cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la entrega del dictamen, Smart Lending pondrá a disposición del Acreditado el expediente en el que conste todo el proceso de investigación realizado con motivo de la aclaración; asimismo, contendrá toda aquella documentación que se haya tomado en consideración para la emisión del dictamen.

El procedimiento descrito en esta Cláusula, es sin perjuicio del derecho que tiene el Acreditado de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional competente. Sin embargo, cabe mencionar que el procedimiento anteriormente descrito quedará sin efectos a partir del momento en que el Acreditado presente, ya sea su demanda ante el órgano jurisdiccional o su reclamación ante la CONDUSEF.

VIGÉSIMA CUARTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.

Los títulos de las Cláusulas que aparecen en el presente Contrato se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato deberá atenderse exclusivamente al contenido de sus definiciones, declaraciones y Cláusulas y de ninguna manera al título de estas últimas.

VIGÉSIMA QUINTA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.

En términos del Artículo 294 doscientos noventa y cuatro de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que Smart Lending se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente Contrato, solo para el caso que se presente un incumplimiento del Acreditado a sus obligaciones de pago y mediante aviso por escrito que entregue al Acreditado.

VIGÉSIMA SEXTA.- IMPUESTOS.

El pago de impuestos y derechos que se generen por la celebración y ejecución del presente Contrato, serán a cargo de la parte que resulte obligada al pago de acuerdo a lo establecido en las leyes aplicables.

Smart Lending no proporcionará en caso alguno, asesoría fiscal al Acreditado, por lo que será responsabilidad del Acreditado cumplir con sus obligaciones fiscales, incluyendo las que deriven de las cuentas que mantenga en el sistema financiero mexicano o en el extranjero de acuerdo a su situación fiscal particular. El Acreditado reconoce y acepta que algunos países pueden tener legislación tributaria con efecto extraterritorial independientemente del lugar de domicilio, residencia, ciudadanía, nacionalidad o lugar de constitución del Acreditado, por lo que reconoce y acepta Smart Lending no tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier asesoría en pago de Impuestos, asesoría fiscal o legal que haya sido proporcionada por terceros ni con respecto a las decisiones que adopte el Acreditado por cualquier otro motivo. En este sentido, se sugiere que el Acreditado busque asesoría legal y fiscal independiente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DESTINO DE RECURSOS.

El destino del presente Crédito será cubrir requerimientos de liquidez del Acreditado [para la ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación], en el entendido de que en ningún caso el Acreditado podrá destinar el importe del Crédito para actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable.

En caso que durante la vigencia del presente Contrato, el Acreditado compruebe a Smart Lending, a su entera satisfacción, que el destino de los recursos del Crédito fue aplicado a la ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, el pago Impuesto al Valor Agregado aplicable a los intereses objeto del presente Crédito, se considerará exento en términos del artículo 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Para efectos de lo anterior, Smart Lending podrá solicitar al Acreditado: las facturas de los gastos aplicables para la ejecución de las obras en los bienes inmuebles; y/o cualquier otro documento que Smart Lending considere necesario para la comprobación de destino de recursos a que hace referencia la presente Cláusula. Lo anterior en el entendido que la exención de intereses no resultará aplicable, hasta en tanto el Acreditado no realice la comprobación a satisfacción de Smart Lending.

VIGÉSIMA OCTAVA.- RENUNCIA DE DERECHOS.

La demora u omisión de las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Contrato o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial de las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Contrato no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

VIGÉSIMA NOVENA.- ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCIÓN.



ESC 99,856

Las partes convienen en que Smart Lending podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Acreditado y podrá optar por cualesquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o del Código de Procedimientos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana, así como por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Comercio, en la inteligencia de que el Acreditado desde ahora conviene: _____

1. Que Smart Lending señale los bienes que deban embargarse, sin sujetarse al orden establecido en la legislación procesal aplicable _____
2. En que el precio que servirá de base para remate del Inmueble será la cantidad que resulte del avalúo comercial que se practique a éste _____
3. En que no será depositario del Inmueble ni de los bienes que se embarguen. _____
4. En que Smart Lending o el depositario que éste nombre, tomará inmediata posesión del Inmueble o de los bienes que se embargaren _____
5. En que el emplazamiento, envío de estados de cuenta y cualquiera otra notificación se realizará en el Inmueble o en el lugar en el que habitualmente trabaje el Acreditado, o bien en el lugar donde habite o se encuentre; dicha notificación surtirá plenamente sus efectos legales. _____
6. En ejecución de sentencia, Smart Lending podrá elegir entre adjudicarse el Inmueble sin necesidad de venta judicial o bien proceder al remate del Inmueble, sirviendo como precio de adjudicación, o en su caso, de base para la venta o remate judicial, la cantidad que se determine por medio de avalúo que en la fecha de ejecución de sentencia practique el perito. Ambas partes convienen de común acuerdo que el avalúo que servirá de base para el remate o adjudicación directa lo realizará el perito designado por Smart Lending por lo tanto ambas partes se someterán expresamente al resultado de dicho avalúo. -- _____

TRIGÉSIMA.- DEPOSITARIO. _____

En caso de que Smart Lending de por vencido anticipadamente el plazo de pago, conforme a lo previsto en el presente Contrato, y ejerza las acciones correspondientes, el Acreditado manifiesta en este acto que en los términos del artículo 482 cuatrocientos ochenta y dos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos para los Estados de la República, renuncia desde este momento a ser depositario del inmueble garantía del presente Contrato; en virtud de lo anterior, el Acreditado se obliga a entregar a Smart Lending o al depositario que ésta designe, la posesión del inmueble garantía del presente Contrato; no obstante lo anterior, el Acreditado será responsable de cualquier daño que sufra el inmueble garantía de este Contrato, mientras el depositario no tome posesión de éste. _____

TRIGÉSIMA PRIMERA.- INTEGRIDAD Y DIVISIÓN. _____

Si cualquier disposición del presente Contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES. _____

Con excepción de las comisiones y las tasas de interés, descritas dentro del presente Contrato, las cuales sólo podrán modificarse en caso de reestructura y previo acuerdo por escrito de las Partes, Smart Lending podrá modificar este Contrato conforme al procedimiento establecido en el artículo 17 de la Disposición CONDUSEF. --

TRIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIOS. _____

Para efectos del presente Contrato, cada parte señala como su domicilio para recibir notificaciones el siguiente: _____

Smart Lending. _____

Atención: Unidad especializada. _____

Dirección: Avenida Sonora número 113, interior 401, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal, 06700, Ciudad de México. _____

Teléfono: uno dos cero cuatro uno dos cinco cuatro _____

Email: une @smartlending mx. _____

Acreditado: _____

Dirección: Calle Lago Mecoacan número 171 ciento setenta y uno, fraccionamiento Cumbres del Lago en esta Ciudad. - Teléfono 6-56-58-67-843. _____

Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato se enviarán por escrito en español y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario, y, en el caso de notificaciones por medios electrónicos, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión. _____

Mientras no se notifique por escrito un cambio de domicilio, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. _____

TRIGÉSIMA CUARTA.- CONTRATO Y ANEXOS. _____

Los siguientes Anexos forman parte integrante del presente Contrato y serán suscritos una vez que Smart Lending haya autorizado el Crédito, según resulte aplicable _____

Anexo A: Solicitud de Crédito _____

Anexo B: Tabla de Amortización _____

Anexo C: Listado de Disposiciones Legales. _____

Anexo D: Carátula _____

Anexo E: Listado de Comisiones. _____

Asimismo, acuerdan las Partes que los anexos al presente Contrato forman parte integrante del mismo, sin embargo, en caso de discrepancia en los derechos y obligaciones, términos y condiciones, o cualquier otra disposición entre los anexos y el presente documento, prevalecerá el presente Contrato, salvo las obligaciones, especificaciones o demás características que no se señalen en este Contrato y sólo se señalen en los anexos. --

Gotejado

Finalmente al momento de la celebración del Contrato, se entregará al Acreditado un ejemplar del Contrato, acompañado de todos sus anexos y otro ejemplar con las mismas características quedará en propiedad de Smart Lending o quien este designe

TRIGÉSIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN.

Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución, en su caso, del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales correspondientes a los de la Ciudad de México, al lugar de firma, o bien, al del domicilio del demandado que se haya señalado en el presente Contrato o bien el domicilio donde se encuentre el Inmueble, elección que corresponderá tomar al actor, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su actual o futuro domicilio, o por cualquier otra causa les pudiera llegar a corresponder

PERSONALIDAD

La Licenciada **ANDREA CAMPOS JIMENEZ**, me acredita su personalidad y la legal existencia de su representada **"SMART LENDING SPV", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, entre otros documentos, mediante escritura pública número 201,746 doscientos un mil setecientos cuarenta y seis, de fecha 10 diez de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante el Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la notaría ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Capital, en el folio mercantil electrónico número **N-2017067864** (N guión dos cero uno siete cero seis siete ocho seis cuatro), de fecha 21 veintiuno de agosto del 2017 dos mil diecisiete, documento que en certificación se relaciona y agrega al apéndice de este instrumento

Manifiesta la apoderada que la personalidad que ostenta, no le ha sido revocada, ni modificada o limitada de forma alguna sus facultades

POR SUS GENERALES: LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON SER MEXICANOS POR NACIMIENTO, MAYORES DE EDAD, AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS IMPUESTOS SIN ACREDITARLO, AGREGANDO

LA SEÑORA **ANDREA CAMPOS JIMENEZ**, SER ORIGINARIA DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL LUGAR DONDE NACIÓ EL DÍA 21 VEINTIUNO DE JUNIO DE 1991 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, SOLETERA, EMPLEADA, CON DOMICILIO EN CALLE JAIME SABINES NÚMERO 8 OCHO, OFICINA 104 CIENTO CUATRO, COLONIA LOS MORALES POLANCO, CIUDAD DE MÉXICO

EL SEÑOR **SAUL JAIME LEDESMA RODARTE**, SER ORIGINARIO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, LUGAR DONDE NACIÓ EL DÍA 18 DIECIOCHO DE MAYO DE 1963 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, CASADO COMO QUEDÓ DESCRITO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTA ESCRITURA, EMPLEADO, CON DOMICILIO EN CALLE LAGO MECOACAN NÚMERO 171 CIENTO SETENTA Y UNO, FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL LAGO EN ESTA CIUDAD, QUIEN DE IDENTIFICA CON CREDENCIAL EMITIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN LERS630518HDFDDL04 Y QUIEN INDICA CONTAR CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES LERS630518DB9

LA SEÑORA **HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA**, SER ORIGINARIA DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL, LUGAR DONDE NACIÓ EL DÍA 11 ONCE MAYO DE 1965 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO, CASADA COMO QUEDÓ DESCRITO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTA ESCRITURA, EMPLEADA, CON DOMICILIO EN CALLE LAGO MECOACAN NÚMERO 171 CIENTO SETENTA Y UNO, FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL LAGO EN ESTA CIUDAD, QUIEN DE IDENTIFICA CON CREDENCIAL EMITIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, CON CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN BEEH650511MDFCSL06 Y QUIEN INDICA CONTAR CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES BEEH650511B37

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

I. QUE CONOZCO A LOS COMPARECIENTES PERSONALMENTE Y EN EL CASO QUE ASÍ SE INDICA, PORQUE SE IDENTIFICARON CON EL DOCUMENTO OFICIAL MENCIONADO, Y QUE A MI JUICIO TIENEN CAPACIDAD LEGAL PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTOS ACTOS, YA QUE NADA ME CONSTA EN CONTRARIO

II. 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 "CLAUSULAS NO FINANCIERAS" DE ESTE INSTRUMENTO NO SE INCLUYEN GASTOS O COMISIONES A CARGO DE "LA PARTE ACREDITADA", QUE DEBERÍAN HABERSE INCLUIDO EN LAS "CLAUSULAS FINANCIERAS".

B) QUE POR LAS DECLARACIONES DE LAS PARTES CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO RESPECTIVO DE ESTE INSTRUMENTO, LAS REPRESENTANTES DE "SMART LENDING SPV", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, ("SMART LENDING") EXPLICARON A "LA PARTE ACREDITADA" LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEFINITIVOS DE LAS "CLAUSULAS FINANCIERAS", ASÍ COMO LAS COMISIONES APLICABLES Y DEMÁS PENAS CONVENCIONALES CONTENIDOS EN LAS MISMAS.

C) QUE POR LAS DECLARACIONES DE LAS REPRESENTANTES DE "SMART LENDING SPV", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, ("SMART LENDING") Y "LA PARTE ACREDITADA", CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO RESPECTIVO DE ESTE INSTRUMENTO, NO EXISTIÓ OFERTA VINCULANTE PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

D) QUE LAS PARTES HAN SIDO INFORMADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO, DE QUE UNA COPIA SIMPLE DE ESTA ESCRITURA SE ENCUENTRA A SU DISPOSICIÓN EN LAS OFICINAS DE LA NOTARÍA A MI CARGO, LA CUAL LES SERÁ ENTREGADA DESPUÉS DE LOS QUINCE DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO

III. QUE MANIFIESTAN LOS COMPARECIENTES QUE LAS DECLARACIONES QUE REALIZARON EN ESTE INSTRUMENTO, LAS HICIERON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y QUE LES DI A CONOCER LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN CON FALSEDAD

IV. QUE TUVE A LA VISTA LOS DOCUMENTOS CITADOS EN ESTA ESCRITURA

V. QUE LEÍ Y EXPLIQUÉ ESTA ESCRITURA A LOS COMPARECIENTES, MANIFESTANDO SU CONFORMIDAD Y COMPRENSIÓN PLENA Y LA FIRMARON EL DÍA DE SU FECHA ANTE MI PRESENCIA. DOY FE.

ANDREA CAMPOS JIMENEZ.- FIRMA.- SAUL JAIME LEDESMA RODARTE.- FIRMA.- HILDA MARGARITA BECERRA ESPINOSA.- FIRMA.- ANTE MÍ - LICENCIADO PEDRO CEVALLOS ALCOCER.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR

AVISO PREVENTIVO.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$317.00 (trescientos diecisiete pesos 00/100 Moneda Nacional) según recibo número 1769941 (uno, siete, seis, nueve, nueve, cuatro, uno.) de fecha 7 (siete) de noviembre de 2019 (dos mil diecinueve).

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$1,056.00 (un mil



ESC. 99,856

cincuenta y seis pesos 00/100, Moneda Nacional) según recibo número 1769942 (uno, siete, seis, nueve, nueve, cuatro, dos.) de fecha 7 (siete) de noviembre de 2019 (dos mil diecinueve) -----

AVISO DEFINITIVO.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$106.00 (ciento seis pesos 00/100, Moneda Nacional) según recibo número 1895467 (uno, ocho, nueve, cinco, cuatro, seis, siete.) de fecha 10 (diez) de diciembre de 2019 (dos mil diecinueve) -----

El inmueble objeto de la presente operación está inscrito bajo el folio real número 194654. -----

LA PRESENTE ESCRITURA QUEDO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA CIUDAD EL DÍA 19 DIECINUEVE DE DICIEMBRE DEL 2018 DOS MIL DIECIOCHO BAJO EL FOLIO REAL NÚMERO 194654/9 CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DIAGONAL NUEVE. -----

El Suscrito Notario expide la presente copia certificada para todos los efectos fiscales y administrativos a que haya lugar, la cual concuerda fiel y exactamente con su original, asentada en el protocolo de esta Notaría, la cual paso ante la Fe del Suscrito Notario - Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro a los 29 veintinueve días del mes de julio de 2020 dos mil veinte - Doy Fe. -----


LIC. PEDRO CEVALLOS ALCOCER
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO
CEAP-800422-AY5



Cotejado