



----- ESCRITURA NÚMERO: 74,381 -----

----- TOMO: 874 -----

----- EXPEDIENTE: 6244-20 -----

En la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, el día 08 (ocho) de octubre del año 2020 (dos mil veinte), el suscrito **LICENCIADO LUIS FELIPE ORDAZ GONZÁLEZ**, Notario Titular de la Notaría Pública Número Cinco de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, hago constar:-----

**I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebran, de una parte, el señor **OSCAR PABLO ROJAS ORTIZ**, por propio derecho, en lo sucesivo la “**PARTE VENDEDORA**”, y, de otra, el señor **DANIEL CRUZ GUZMÁN**, por propio derecho, en lo sucesivo la “**PARTE COMPRADORA**”. -----

**II. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** que celebran: por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, al que en lo sucesivo se le denominará “**EL BANCO**”, representado en este acto por sus apoderados mancomunados, los señores **ENITH MANCILLA HERRERA** y **MAURICIO CAMACHO BORBOLLA**, y por otra parte el señor **DANIEL CRUZ GUZMÁN**, a quien en lo sucesivo se les denominará como el “**ACREDITADO**” y/o el “**GARANTE HIPOTECARIO**”.-----

Lo anterior de conformidad con la Protesta de Ley, antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:-----

-----**PROTESTA DE LEY**-----

El Suscrito Notario hace constar, que en términos del artículo 34 (treinta y cuatro), párrafo segundo de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, hizo saber a los comparecientes de las penas previstas en el artículo 284 (doscientos ochenta y cuatro) del Código Penal vigente del Estado de Querétaro, aplicables a quienes se conducen con falsedad en sus declaraciones ante Notario, por lo que estando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento.-----

-----**ANTECEDENTES**-----

**I.- DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA.**-----

-----**A. DE PROPIEDAD.** Mediante escritura pública número **36,040** (treinta y seis mil cuarenta), de fecha 28 (veintiocho) de marzo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del Licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, Notario Titular de la Notaría Pública Número Diecinueve de la demarcación notarial de Celaya, Estado de Guanajuato, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, el día 27 (veintisiete) de mayo de 2014 (dos mil catorce), bajo el **folio inmobiliario número 233818/6 (doscientos treinta y tres mil ochocientos dieciocho diagonal seis)**, el señor **OSCAR PABLO ROJAS ORTIZ**, estando casado con la señora **ITZA LIVIER GARCÍA SEDANO**, bajo el régimen de separación de bienes, el matrimonio se celebró en el Municipio de Xalapa, Estado de Veracruz, el día 09 (nueve) de diciembre de 2004 (dos mil cuatro), según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número 1434 (mil cuatrocientos treinta y cuatro), del Libro Sexto, de la Primera oficialía del Registro Civil de aquel lugar, adquirió mediante contrato de compraventa, en precio de **\$1,100,000.00** (un millón cien mil pesos 00/100 moneda nacional), **la casa habitación marcada con el número oficial 135 (ciento treinta y cinco), de la calle Cuatro Caminos y terreno en que está construida, lote 33 (treinta y tres), de la manzana 64 (sesenta y cuatro) del Fraccionamiento tipo residencial denominado “Residencial el Refugio”, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro; con clave catastral 140108401065033 (uno cuatro cero uno cero ocho cuatro cero uno cero seis cinco cero tres tres), con una superficie de 129.52 m2 (ciento veintinueve punto cincuenta y dos metros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:-----**

AL NORTE: En 8.00 M (ocho metros), linda con lote 18 y 19 (dieciocho y diecinueve) de la manzana 64 (sesenta y cuatro). -----

AL ESTE: En 16.00 M (dieciséis metros), linda con lote 32 (treinta y dos) manzana 64 (sesenta y cuatro). -----

AL SUR: En 8.19 M (ocho metros punto diecinueve centímetros), linda con vialidad denominada Cuatro Caminos. -----

AL OESTE: En 16.00 M (dieciséis metros), linda con lote 34 (treinta y cuatro), manzana 64 (sesenta y cuatro). -----

De dicho instrumento se agrega copia cotejada al apéndice de esta escritura con la **LETRA "A"**. ---

-----**B. DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.** Declara "**LA PARTE VENDEDORA**", que el inmueble a que se refiere el inciso inmediato anterior, se encuentra libre de gravámenes, cargas o limitaciones al uso, posesión o dominio; y que no ha celebrado, realizado o incurrido en acto, hecho o abstención alguna con motivo de la cual esté o pueda estar afectado, comprometido, gravado o embargado, lo cual acredita con el original del Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 28 (veintiocho) de septiembre de 2020 (dos mil veinte), el cual se agrega al apéndice de esta escritura bajo la **LETRA "B"**. -----

-----**C. DEL IMPUESTO PREDIAL y DERECHOS POR SUMINISTRO DE AGUA.-** Declara "**LA PARTE VENDEDORA**", que el inmueble descrito en el antecedente I (uno romano) inciso A, de esta escritura, está al corriente en el pago de impuesto predial y derechos por suministro de agua, lo que acredita con el recibo oficial número R-8177095 (R guión ocho uno siete siete cero nueve cinco) expedido por el Municipio de Querétaro; y con el recibo de fecha 29 (veintinueve) de septiembre de 2020 (dos mil veinte) emitido por Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. de C.V., que ampara el predio número 22738-0 (dos dos siete tres ocho guión cero) y su respectivo pago. De los referidos documentos se agrega copia cotejada al apéndice de esta escritura bajo las **LETRAS "C" y "D"**. -----

-----**D. DEL AVALÚO HACENDARIO PARA EFECTOS FISCALES Y EFECTOS REGISTRALES.** Declara "**LA PARTE VENDEDORA**", que el inmueble descrito en el antecedente I (uno romano), inciso A, de este instrumento, tiene un valor comercial para efectos fiscales de **\$2'255,897.00 (dos millones doscientos cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y siete pesos, moneda nacional)**, lo que acredita con el Avalúo Hacendario, el cual se agrega al apéndice de esta escritura bajo la **LETRA "E"**. -----

Se hace constar que el inmueble objeto de esta escritura no ha sufrido modificación estructural alguna conforme a la descripción que consta en el avalúo relacionado anteriormente. -----

-----**E. DEL AVALÚO PARA EFECTOS DEL CRÉDITO.** Declara el "**ACREDITADO**" que el valor comercial del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de **\$2'242,000.00 (dos millones cuarenta y dos mil pesos, moneda nacional)** según consta en el avalúo formulado por Consorcio Técnicos inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha 25 (veinticinco) de septiembre del 2020 (dos mil veinte), únicamente para los efectos de lo señalado en el capítulo segundo de esta escritura, el cual se agrega copia simple al apéndice de esta escritura con la **LETRA "F"**. -----

-----**F. RÉGIMEN PATRIMONIAL DE LA "PARTE VENDEDORA" Y DEL "ACREDITADO"**. ---  
i).- De "**LA PARTE VENDEDORA**", que su estado civil es el de casado con la señora **ITZA LIVIER GARCÍA SEDANO** bajo el régimen de separación de bienes, el matrimonio se celebró en el Municipio de Xalapa, Estado de Veracruz, el día 09 (nueve) de diciembre de 2004 (dos mil cuatro), según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número 1434 (mil cuatrocientos treinta y cuatro), del libro Sexto, de la Primera oficialía del Registro Civil de aquel lugar, de la cual se agrega copia fotostática al apéndice de esta escritura bajo la **LETRA "G"**. -----



ii).- De "LA PARTE COMPRADORA", "ACREDITADO Y GARANTE HIPOTECARIO", que su estado civil es el de soltero. -----

-----G. Manifiesta el ACREDITADO bajo protesta de decir verdad que, no tiene conocimiento de algún hecho ilícito vinculado al inmueble objeto de ésta garantía. -----

**II.- DEL ACREDITADO. Expresa el ACREDITADO, DANIEL CRUZ GUZMAN: -----**  
Que ha solicitado a EL BANCO, un crédito por la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, cuyo importe destinará para la adquisición de la casa habitación que se ofrece en garantía, **marcada con el número oficial 135 (ciento treinta y cinco), de la calle Cuatro Caminos y terreno en que está construida, lote 33 (treinta y tres), de la manzana 64 (sesenta y cuatro) del Fraccionamiento tipo residencial denominado "Residencial el Refugio", Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.** -----

-----Que con la contratación del crédito hipotecario individual, se le ofrecen coberturas de seguros, constituyendo un "Paquete Integral de Servicios", denominado el "Paquete" y en caso de que el ACREDITADO no tenga una cuenta de depósito bancario de dinero a la vista también se podrá contratar y formará parte del mencionado paquete. Lo anterior, en el entendido que es derecho innegable del ACREDITADO contratar esos servicios con el tercero que mejor convenga a sus intereses. -----

**III.-** En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran: -----

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

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

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

-----d) Que EL BANCO le proporcionó al ACREDITADO un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito. -----

**IV.-** En razón de lo expuesto, EL BANCO, está de acuerdo en conceder al ACREDITADO el crédito solicitado, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en lo sucesivo "La Ley"; y en las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo "Las Reglas". -----  
Expuesto lo anterior los comparecientes otorgan las siguientes. -----

-----**CAPÍTULO PRIMERO**-----

-----**C L Á U S U L A S**-----

-----**DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**-----

**PRIMERA.-** El señor **OSCAR PABLO ROJAS ORTIZ** VENDE Y TRANSMITE, y por su parte, el señor **DANIEL CRUZ GUZMAN**, COMPRA Y ADQUIERE de conformidad, la propiedad y el dominio pleno de la casa habitación marcada con el número oficial 135 (ciento treinta y cinco), de la calle Cuatro Caminos y terreno en que está construida, lote 33 (treinta y tres), de la manzana 64 (sesenta y cuatro) del Fraccionamiento tipo residencial denominado "Residencial el Refugio", Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie, medidas y colindancias y han quedado descritas en el antecedente I (uno romano) inciso A, de esta escritura y las cuales se tienen por reproducidas como si se

insertasen a la letra en esta cláusula, libre de gravámenes y de cualquier afectación o limitación al uso o dominio, así como de cualquier adeudo, carga o responsabilidad fiscal. -----

**SEGUNDA.-** El precio pactado por ambas partes como el justo y legítimo de la compraventa consignada en la cláusula anterior, es la cantidad de **\$2'150,000.00 (DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, suma que "LA PARTE VENDEDORA" recibe de "LA PARTE COMPRADORA", de la siguiente forma:-----

i) La cantidad de \$1,029,244.40 (un millón veintinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos, cuarenta y cuatro centavos, moneda nacional), con los recursos que obtiene LA PARTE COMPRADORA derivados del Contrato de Apertura de Crédito que se hace constar en el Capítulo Segundo del presente instrumento; -----

ii) La cantidad de \$99,900.00 (noventa y nueve mil novecientos pesos, moneda nacional), mediante transferencia interbancaria realizada de la cuenta terminación número 871 (ocho siete uno) de la cual es titular LA PARTE COMPRADORA en CitiBanamex, a favor de la cuenta con terminación 471 (cuatro siete uno) de la cual es titular "LA PARTE COMPRADORA" en HSBC México. -----

iii) La cantidad de \$1'020,755.60 (un millón veinte mil pesos, setecientos cincuenta cinco pesos, sesenta centavos, moneda nacional), mediante transferencia interbancaria realizada de la cuenta terminación número 8052 (ocho cero cinco dos) de la cual es titular "LA PARTE COMPRADORA" en Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, a favor de la cuenta con terminación 471 (cuatro siete uno) de la cual es titular "LA PARTE COMPRADORA" en HSBC México. -----

iv) La cantidad de \$100.00 (cien pesos, moneda nacional) en efectivo. -----

Las partes reconocen que este instrumento constituye el recibo y finiquito más amplio que en derecho proceda por dicho concepto. -----

**TERCERA.** Las partes manifiestan que a la fecha de firma de esta escritura "LA PARTE COMPRADORA" recibió a su satisfacción de "LA PARTE VENDEDORA" la posesión física y jurídica del inmueble descrito en el antecedente I (uno romano), inciso A, de este instrumento. -----

**CUARTA.** "LA PARTE VENDEDORA" responderá para el saneamiento en caso de evicción, así como de los defectos o vicios ocultos que afecten al inmueble enajenado. -----

**QUINTA.** "LA PARTE COMPRADORA" se obliga, en caso de existir, a pertenecer a la Asociación de Colonos que se constituya, respecto del Fraccionamiento en que se ubica el inmueble materia del presente instrumento, consciente de que la obligación de pertenecer a dicha Asociación es inherente al inmueble que adquiere, por lo cual en todo tiempo y circunstancia deberá respetar y coadyuvar en la vigilancia de la reglamentación emitida por la Asociación de Colonos, deberá contribuir con el pago oportuno de todas y cada una de las cuotas correspondientes, deberá de participar en las Asambleas convocadas por la Asociación de Colonos, en suma, deberá cumplir con la normatividad que rija al Fraccionamiento, particularmente con el Reglamento de Construcción y Administración, el cual declaran las partes conocer en todos sus términos y condiciones. -----

**SEXTA.** "LA PARTE COMPRADORA" usará y destinará el inmueble que adquiere a los fines que correspondan a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás disposiciones legales que sean aplicables; se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que se determinen de interés público y de beneficio social así como el respeto al área urbanizable; y únicamente podrá modificar el uso en los supuestos y cumpliendo los requisitos y procedimientos establecidos para el efecto. -----

**SÉPTIMA.-** Ambas partes reconocen que en este contrato no existen causas de nulidad, invalidez, inexistencia o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener proveniente de tales circunstancias.-----



**OCTAVA.-** Ambas partes declaran que las características del inmueble materia de la compraventa, así como la superficie del terreno, su edad y estado de conservación, son las que se mencionan en el Avalúo Hacendario que ha quedado relacionado en antecedentes, el que se tiene por íntegramente reproducido en esta cláusula como si se insertase a la letra para todos los efectos legales, declaran igualmente sabedores de que la Tesorería Municipal está facultada para comprobar la veracidad de los datos, de las declaraciones después de pagado el impuesto correspondiente y determinar diferencias de impuestos, por avalúo que practique, ordene o tome en consideración y de que, en su caso, de dichas diferencias de impuestos, no será responsable solidario el Fedatario. -----

**NOVENA.-** Los impuestos, gastos y honorarios que se originen con motivo de la presente escritura, así como su registro, testimonios o cancelaciones, son por cuenta y a cargo de la PARTE COMPRADORA, con excepción del Impuesto Sobre la Renta que es por cuenta y a cargo de la PARTE VENDEDORA, si lo causare. -----

**DÉCIMA.-** Para la interpretación, cumplimiento, ejecución y todo lo relativo a esta compraventa, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Judicial de Querétaro, Estado de Querétaro, por lo que renuncian expresamente a cualquier otra jurisdicción que pueda corresponderles con motivo de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa. -----

-----**CAPÍTULO SEGUNDO**-----

-----**CLÁUSULAS**-----

-----**EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**-----

-----**CON GARANTÍA HIPOTECARIA**-----

-----**CLÁUSULAS FINANCIERAS**-----

-----**PRIMERA: - IMPORTE DEL CRÉDITO. - EL BANCO concede al ACREDITADO un crédito bajo la forma de apertura de crédito simple, hasta por la cantidad de \$1,200,000.00- (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL) para destinarse conforme a lo señalado en los antecedentes de este contrato.** Dentro del límite del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisión y gastos que debe pagar el ACREDITADO y que se estipulan en el presente instrumento. -----

-----**El IMPORTE DEL CRÉDITO** podrá aumentarse con las cantidades que EL BANCO erogare por concepto de pago de primas de seguros que al efecto se establecen en la cláusula de SEGUROS de este contrato, por lo que el importe del crédito se determinará o establecerá con la cantidad señalada en el primer párrafo, más en su caso con los accesorios. -----

-----**SEGUNDA: - DISPOSICIÓN. - A partir de la fecha de firma del presente contrato EL BANCO pone a disposición del ACREDITADO el IMPORTE DEL CRÉDITO.** -----

-----**El importe del crédito se depositará en la cuenta que se señala en la cláusula de CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA,** manifestando las partes que están de acuerdo en que la disposición del crédito quedará justificada con el (los) estado(s) de cuenta que emita EL BANCO de los períodos de que se trate, donde se refleje el depósito por el importe del crédito y/o con la certificación contable que elabore el Contador facultado, por lo que, cualquiera de los mencionados documentos harán prueba plena entre las partes. -----

-----**TERCERA: - DESTINO DEL CRÉDITO.** - El ACREDITADO se obliga a invertir el IMPORTE DEL CRÉDITO, precisamente a los fines expresados en el antecedente II-segundo de este contrato. -----

-----**CUARTA:- PLAZO DEL CONTRATO.-** El plazo de vigencia de este contrato se iniciará a partir del día **8-OCHO** del mes de **Octubre** del año **2020-DOS MIL VEINTE**, para concluir el día **8-OCHO** del mes de **Octubre** del año **2040- DOS MIL CUARENTA**. -----

-----QUINTA:- REEMBOLSO DEL CRÉDITO.- El reembolso del IMPORTE DEL CRÉDITO,  
será efectuado por el ACREDITADO, en el domicilio de EL BANCO, mediante 240-  
DOSCIENTOS CUARENTA amortizaciones mensuales y consecutivas, en las fechas en que  
se obliga a efectuar el pago de las mismas, de conformidad con lo establecido en la cláusula  
de PAGO MENSUAL, por las cantidades que se indican en la siguiente tabla de amortización  
de capital. -----

<b>Tabla de amortización en pesos</b>			
<b>No.</b>	<b>Saldo</b>	<b>Amortización a Capital</b>	<b>Saldo Nuevo</b>
1	\$1,200,000.00	\$1,886.78	\$1,198,113.22
2	\$1,198,113.22	\$1,900.32	\$1,196,212.89
3	\$1,196,212.89	\$1,913.96	\$1,194,298.93
4	\$1,194,298.93	\$1,927.70	\$1,192,371.23
5	\$1,192,371.23	\$1,941.54	\$1,190,429.69
6	\$1,190,429.69	\$1,955.48	\$1,188,474.21
7	\$1,188,474.21	\$1,969.51	\$1,186,504.70
8	\$1,186,504.70	\$1,983.65	\$1,184,521.05
9	\$1,184,521.05	\$1,997.89	\$1,182,523.17
10	\$1,182,523.17	\$2,012.23	\$1,180,510.94
11	\$1,180,510.94	\$2,026.67	\$1,178,484.27
12	\$1,178,484.27	\$2,041.22	\$1,176,443.05
13	\$1,176,443.05	\$2,055.87	\$1,174,387.18
14	\$1,174,387.18	\$2,070.62	\$1,172,316.56
15	\$1,172,316.56	\$2,085.49	\$1,170,231.07
16	\$1,170,231.07	\$2,100.46	\$1,168,130.62
17	\$1,168,130.62	\$2,115.53	\$1,166,015.08
18	\$1,166,015.08	\$2,130.72	\$1,163,884.37
19	\$1,163,884.37	\$2,146.01	\$1,161,738.35
20	\$1,161,738.35	\$2,161.42	\$1,159,576.94
21	\$1,159,576.94	\$2,176.93	\$1,157,400.01
22	\$1,157,400.01	\$2,192.55	\$1,155,207.45
23	\$1,155,207.45	\$2,208.29	\$1,152,999.16
24	\$1,152,999.16	\$2,224.14	\$1,150,775.02
25	\$1,150,775.02	\$2,240.11	\$1,148,534.91
26	\$1,148,534.91	\$2,256.19	\$1,146,278.72
27	\$1,146,278.72	\$2,272.38	\$1,144,006.34
28	\$1,144,006.34	\$2,288.69	\$1,141,717.65
29	\$1,141,717.65	\$2,305.12	\$1,139,412.53
30	\$1,139,412.53	\$2,321.67	\$1,137,090.87
31	\$1,137,090.87	\$2,338.33	\$1,134,752.54
32	\$1,134,752.54	\$2,355.11	\$1,132,397.42
33	\$1,132,397.42	\$2,372.02	\$1,130,025.40
34	\$1,130,025.40	\$2,389.04	\$1,127,636.36
35	\$1,127,636.36	\$2,406.19	\$1,125,230.17
36	\$1,125,230.17	\$2,423.46	\$1,122,806.71
37	\$1,122,806.71	\$2,440.86	\$1,120,365.85
38	\$1,120,365.85	\$2,458.38	\$1,117,907.47
39	\$1,117,907.47	\$2,476.02	\$1,115,431.45
40	\$1,115,431.45	\$2,493.80	\$1,112,937.65
41	\$1,112,937.65	\$2,511.70	\$1,110,425.95
42	\$1,110,425.95	\$2,529.72	\$1,107,896.23
43	\$1,107,896.23	\$2,547.88	\$1,105,348.35
44	\$1,105,348.35	\$2,566.17	\$1,102,782.18
45	\$1,102,782.18	\$2,584.59	\$1,100,197.59
46	\$1,100,197.59	\$2,603.14	\$1,097,594.45
47	\$1,097,594.45	\$2,621.83	\$1,094,972.62
48	\$1,094,972.62	\$2,640.64	\$1,092,331.98
49	\$1,092,331.98	\$2,659.60	\$1,089,672.38
50	\$1,089,672.38	\$2,678.69	\$1,086,993.69
51	\$1,086,993.69	\$2,697.92	\$1,084,295.77
52	\$1,084,295.77	\$2,717.28	\$1,081,578.49
53	\$1,081,578.49	\$2,736.78	\$1,078,841.71
54	\$1,078,841.71	\$2,756.43	\$1,076,085.28
55	\$1,076,085.28	\$2,776.21	\$1,073,309.06



56	\$1,073,309.06	\$2,796.14	\$1,070,512.92
57	\$1,070,512.92	\$2,816.21	\$1,067,696.71
58	\$1,067,696.71	\$2,836.43	\$1,064,860.29
59	\$1,064,860.29	\$2,856.78	\$1,062,003.50
60	\$1,062,003.50	\$2,877.29	\$1,059,126.21
61	\$1,059,126.21	\$2,897.94	\$1,056,228.27
62	\$1,056,228.27	\$2,918.74	\$1,053,309.53
63	\$1,053,309.53	\$2,939.69	\$1,050,369.83
64	\$1,050,369.83	\$2,960.79	\$1,047,409.04
65	\$1,047,409.04	\$2,982.05	\$1,044,426.99
66	\$1,044,426.99	\$3,003.45	\$1,041,423.54
67	\$1,041,423.54	\$3,025.01	\$1,038,398.53
68	\$1,038,398.53	\$3,046.72	\$1,035,351.81
69	\$1,035,351.81	\$3,068.59	\$1,032,283.22
70	\$1,032,283.22	\$3,090.62	\$1,029,192.61
71	\$1,029,192.61	\$3,112.80	\$1,026,079.81
72	\$1,026,079.81	\$3,135.14	\$1,022,944.67
73	\$1,022,944.67	\$3,157.65	\$1,019,787.02
74	\$1,019,787.02	\$3,180.31	\$1,016,606.71
75	\$1,016,606.71	\$3,203.14	\$1,013,403.57
76	\$1,013,403.57	\$3,226.13	\$1,010,177.44
77	\$1,010,177.44	\$3,249.29	\$1,006,928.16
78	\$1,006,928.16	\$3,272.61	\$1,003,655.55
79	\$1,003,655.55	\$3,296.10	\$1,000,359.45
80	\$1,000,359.45	\$3,319.76	\$997,039.69
81	\$997,039.69	\$3,343.59	\$993,696.11
82	\$993,696.11	\$3,367.59	\$990,328.52
83	\$990,328.52	\$3,391.76	\$986,936.77
84	\$986,936.77	\$3,416.10	\$983,520.66
85	\$983,520.66	\$3,440.62	\$980,080.04
86	\$980,080.04	\$3,465.32	\$976,614.72
87	\$976,614.72	\$3,490.19	\$973,124.53
88	\$973,124.53	\$3,515.24	\$969,609.29
89	\$969,609.29	\$3,540.48	\$966,068.81
90	\$966,068.81	\$3,565.89	\$962,502.92
91	\$962,502.92	\$3,591.48	\$958,911.44
92	\$958,911.44	\$3,617.26	\$955,294.18
93	\$955,294.18	\$3,643.23	\$951,650.95
94	\$951,650.95	\$3,669.38	\$947,981.58
95	\$947,981.58	\$3,695.71	\$944,285.86
96	\$944,285.86	\$3,722.24	\$940,563.62
97	\$940,563.62	\$3,748.96	\$936,814.67
98	\$936,814.67	\$3,775.87	\$933,038.80
99	\$933,038.80	\$3,802.97	\$929,235.83
100	\$929,235.83	\$3,830.27	\$925,405.56
101	\$925,405.56	\$3,857.76	\$921,547.80
102	\$921,547.80	\$3,885.45	\$917,662.35
103	\$917,662.35	\$3,913.34	\$913,749.01
104	\$913,749.01	\$3,941.43	\$909,807.59
105	\$909,807.59	\$3,969.72	\$905,837.87
106	\$905,837.87	\$3,998.21	\$901,839.65
107	\$901,839.65	\$4,026.91	\$897,812.74
108	\$897,812.74	\$4,055.81	\$893,756.93
109	\$893,756.93	\$4,084.93	\$889,672.00
110	\$889,672.00	\$4,114.25	\$885,557.76
111	\$885,557.76	\$4,143.78	\$881,413.98
112	\$881,413.98	\$4,173.52	\$877,240.46
113	\$877,240.46	\$4,203.48	\$873,036.98
114	\$873,036.98	\$4,233.65	\$868,803.33
115	\$868,803.33	\$4,264.04	\$864,539.29
116	\$864,539.29	\$4,294.64	\$860,244.65
117	\$860,244.65	\$4,325.47	\$855,919.18
118	\$855,919.18	\$4,356.52	\$851,562.66
119	\$851,562.66	\$4,387.79	\$847,174.87
120	\$847,174.87	\$4,419.28	\$842,755.59
121	\$842,755.59	\$4,451.00	\$838,304.59

122	\$838,304.59	\$4,482.95	\$833,821.64
123	\$833,821.64	\$4,515.13	\$829,306.51
124	\$829,306.51	\$4,547.54	\$824,758.97
125	\$824,758.97	\$4,580.18	\$820,178.79
126	\$820,178.79	\$4,613.05	\$815,565.74
127	\$815,565.74	\$4,646.17	\$810,919.57
128	\$810,919.57	\$4,679.51	\$806,240.06
129	\$806,240.06	\$4,713.10	\$801,526.95
130	\$801,526.95	\$4,746.93	\$796,780.02
131	\$796,780.02	\$4,781.01	\$791,999.02
132	\$791,999.02	\$4,815.32	\$787,183.69
133	\$787,183.69	\$4,849.89	\$782,333.81
134	\$782,333.81	\$4,884.70	\$777,449.11
135	\$777,449.11	\$4,919.76	\$772,529.35
136	\$772,529.35	\$4,955.07	\$767,574.28
137	\$767,574.28	\$4,990.64	\$762,583.65
138	\$762,583.65	\$5,026.46	\$757,557.19
139	\$757,557.19	\$5,062.54	\$752,494.65
140	\$752,494.65	\$5,098.88	\$747,395.77
141	\$747,395.77	\$5,135.47	\$742,260.30
142	\$742,260.30	\$5,172.34	\$737,087.96
143	\$737,087.96	\$5,209.46	\$731,878.50
144	\$731,878.50	\$5,246.85	\$726,631.65
145	\$726,631.65	\$5,284.51	\$721,347.13
146	\$721,347.13	\$5,322.45	\$716,024.69
147	\$716,024.69	\$5,360.65	\$710,664.04
148	\$710,664.04	\$5,399.13	\$705,264.91
149	\$705,264.91	\$5,437.88	\$699,827.03
150	\$699,827.03	\$5,476.91	\$694,350.12
151	\$694,350.12	\$5,516.22	\$688,833.90
152	\$688,833.90	\$5,555.82	\$683,278.08
153	\$683,278.08	\$5,595.70	\$677,682.38
154	\$677,682.38	\$5,635.86	\$672,046.52
155	\$672,046.52	\$5,676.31	\$666,370.20
156	\$666,370.20	\$5,717.06	\$660,653.15
157	\$660,653.15	\$5,758.09	\$654,895.05
158	\$654,895.05	\$5,799.42	\$649,095.63
159	\$649,095.63	\$5,841.05	\$643,254.58
160	\$643,254.58	\$5,882.98	\$637,371.60
161	\$637,371.60	\$5,925.20	\$631,446.40
162	\$631,446.40	\$5,967.73	\$625,478.67
163	\$625,478.67	\$6,010.57	\$619,468.10
164	\$619,468.10	\$6,053.71	\$613,414.39
165	\$613,414.39	\$6,097.16	\$607,317.22
166	\$607,317.22	\$6,140.93	\$601,176.30
167	\$601,176.30	\$6,185.01	\$594,991.29
168	\$594,991.29	\$6,229.40	\$588,761.89
169	\$588,761.89	\$6,274.11	\$582,487.78
170	\$582,487.78	\$6,319.15	\$576,168.63
171	\$576,168.63	\$6,364.50	\$569,804.13
172	\$569,804.13	\$6,410.19	\$563,393.94
173	\$563,393.94	\$6,456.20	\$556,937.74
174	\$556,937.74	\$6,502.54	\$550,435.20
175	\$550,435.20	\$6,549.21	\$543,885.99
176	\$543,885.99	\$6,596.22	\$537,289.77
177	\$537,289.77	\$6,643.57	\$530,646.20
178	\$530,646.20	\$6,691.25	\$523,954.94
179	\$523,954.94	\$6,739.28	\$517,215.66
180	\$517,215.66	\$6,787.66	\$510,428.00
181	\$510,428.00	\$6,836.38	\$503,591.63
182	\$503,591.63	\$6,885.45	\$496,706.18
183	\$496,706.18	\$6,934.87	\$489,771.31
184	\$489,771.31	\$6,984.65	\$482,786.67
185	\$482,786.67	\$7,034.78	\$475,751.89
186	\$475,751.89	\$7,085.27	\$468,666.61
187	\$468,666.61	\$7,136.13	\$461,530.48



188	\$461,530.48	\$7,187.35	\$454,343.13
189	\$454,343.13	\$7,238.94	\$447,104.19
190	\$447,104.19	\$7,290.90	\$439,813.29
191	\$439,813.29	\$7,343.23	\$432,470.06
192	\$432,470.06	\$7,395.94	\$425,074.12
193	\$425,074.12	\$7,449.03	\$417,625.09
194	\$417,625.09	\$7,502.49	\$410,122.59
195	\$410,122.59	\$7,556.35	\$402,566.25
196	\$402,566.25	\$7,610.58	\$394,955.66
197	\$394,955.66	\$7,665.21	\$387,290.45
198	\$387,290.45	\$7,720.23	\$379,570.22
199	\$379,570.22	\$7,775.64	\$371,794.58
200	\$371,794.58	\$7,831.46	\$363,963.12
201	\$363,963.12	\$7,887.67	\$356,075.45
202	\$356,075.45	\$7,944.28	\$348,131.17
203	\$348,131.17	\$8,001.31	\$340,129.86
204	\$340,129.86	\$8,058.74	\$332,071.12
205	\$332,071.12	\$8,116.58	\$323,954.54
206	\$323,954.54	\$8,174.84	\$315,779.70
207	\$315,779.70	\$8,233.52	\$307,546.18
208	\$307,546.18	\$8,292.62	\$299,253.56
209	\$299,253.56	\$8,352.14	\$290,901.42
210	\$290,901.42	\$8,412.09	\$282,489.34
211	\$282,489.34	\$8,472.47	\$274,016.87
212	\$274,016.87	\$8,533.28	\$265,483.58
213	\$265,483.58	\$8,594.53	\$256,889.05
214	\$256,889.05	\$8,656.22	\$248,232.83
215	\$248,232.83	\$8,718.35	\$239,514.47
216	\$239,514.47	\$8,780.93	\$230,733.54
217	\$230,733.54	\$8,843.96	\$221,889.58
218	\$221,889.58	\$8,907.44	\$212,982.14
219	\$212,982.14	\$8,971.38	\$204,010.76
220	\$204,010.76	\$9,035.77	\$194,974.99
221	\$194,974.99	\$9,100.63	\$185,874.36
222	\$185,874.36	\$9,165.95	\$176,708.41
223	\$176,708.41	\$9,231.74	\$167,476.67
224	\$167,476.67	\$9,298.00	\$158,178.67
225	\$158,178.67	\$9,364.74	\$148,813.92
226	\$148,813.92	\$9,431.96	\$139,381.96
227	\$139,381.96	\$9,499.66	\$129,882.30
228	\$129,882.30	\$9,567.85	\$120,314.45
229	\$120,314.45	\$9,636.52	\$110,677.92
230	\$110,677.92	\$9,705.69	\$100,972.23
231	\$100,972.23	\$9,775.36	\$91,196.87
232	\$91,196.87	\$9,845.52	\$81,351.35
233	\$81,351.35	\$9,916.19	\$71,435.15
234	\$71,435.15	\$9,987.37	\$61,447.79
235	\$61,447.79	\$10,059.06	\$51,388.73
236	\$51,388.73	\$10,131.26	\$41,257.47
237	\$41,257.47	\$10,203.98	\$31,053.49
238	\$31,053.49	\$10,277.22	\$20,776.27
239	\$20,776.27	\$10,350.99	\$10,425.28
240	\$10,425.28	\$10,425.28	\$0.00

-----**SIXTA:- PAGO MENSUAL.-** El ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO en el domicilio de EL BANCO, el IMPORTE DEL CRÉDITO, sus respectivos intereses y accesorios, mediante 240-DOSCIENTOS CUARENTA pagos mensuales y consecutivos que estarán integrados por la suma de la amortización de capital a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO anterior, más los intereses ordinarios que se generen, **los cuales se calcularán en la forma y términos que se indica en la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA**, la comisión por autorización del crédito diferida y sus accesorios.-----

-----Los pagos Mensuales se efectuarán el día 3 - tres de cada mes, siendo el primer pago el día **3-tres** del mes de **Noviembre** del año **2020-DOS MIL VEINTE**.-----

-----Independientemente de lo pactado en la cláusula de CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA, los pagos que realice el ACREDITADO se acreditarán de la siguiente forma:-----

-----Fechas de acreditamiento del pago:-----

-----uno).- **Efectivo.** - Se acreditará el mismo día.-----

-----dos).- **Cheque.** - i). - De EL BANCO, se acreditará el mismo día. ii). - De otro banco, depositado antes de las 16:00 hrs. (diecihoras, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 hrs. (dieciséis horas), se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente.-----

-----tres).- **Transferencias electrónicas de fondos.** - i) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditará el mismo día. ii)-Dentro de EL BANCO, se acreditará el mismo día. iii). - De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.-----

-----cuatro).- **Domiciliación:** - i). - Se acreditará en la fecha que se acuerde con el ACREDITADO, o ii).- En la fecha límite de pago.-----

-----Los pagos que el ACREDITADO realizare conforme a lo pactado en este contrato, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito conforme a lo siguiente: al pago de las comisiones, al pago de las primas del (de los) seguro(s) contratado(s), Impuesto al Valor Agregado, pago total de Intereses Moratorios, pago total de los intereses ordinarios y la cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se amortizará hasta donde alcance al Saldo de Capital.-----

-----La amortización de capital más intereses ordinarios correspondientes a cada mes, en lo sucesivo "**Erogación**", se obtendrá del resultado de dividir "C" entre "D" y multiplicar el resultado por menos uno (-1), en donde:-----

-----"A" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicar por 30.40 (treinta punto cuarenta).-----

-----"B" es igual al resultado de uno (1) más "A", elevado a la potencia del número de pagos mensuales remanentes del crédito, salvo para el cálculo de la primer Erogación, en cuyo caso se elevará por el número de pagos que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO. ---

-----"C" es el resultado de multiplicar el saldo insoluto por "A" y por "B".-----

-----"D" es igual a uno (1) menos la parte "B".-----

-----Si se realiza un pago anticipado igual o mayor a un PAGO MENSUAL, a partir de la mensualidad siguiente, la amortización de capital correspondiente a cada mes, se obtendrá del resultado de dividir "C" entre "D" y multiplicar el resultado por menos uno (-1), y al resultado restar "E", en donde:-----

-----"A" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360- trescientos sesenta y multiplicar por 30.4- treinta punto cuatro.-----

-----"B" es igual al resultado de uno (1) más "A", elevado a la potencia del número de amortizaciones que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.-----

-----"C" es el resultado de multiplicar el importe del crédito por "A" y por "B".-----

-----"D" es igual a uno (1) menos la parte "B".-----

-----"E" Se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360-trescientos sesenta y multiplicar por 30.4-treinta punto cuatro el resultado se multiplica por el saldo insoluto de la tabla de amortización a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DE CRÉDITO.-----

-----**SÉPTIMA:- TASA DE INTERÉS ORDINARIA.**- El ACREDITADO se obliga a pagar a EL



BANCO, intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida, a la tasa anual fija del **8.50% - ocho punto cincuenta por ciento**.

-----Los intereses se calcularán dividiendo la TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre la base de 360 trescientos sesenta días por año y multiplicando el resultado por 30.40 treinta punto cuarenta y se causarán sobre saldos insolutos. Para el cálculo del primer pago de intereses se calcularán dividiendo la TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre la base de 360 trescientos sesenta días por año y multiplicando el resultado por los días efectivamente transcurridos entre la fecha de disposición del crédito y la fecha del primer pago de intereses.

-----Los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, en el domicilio de EL BANCO, el día 3 - tres de cada mes, siendo el primer pago el día **3- tres** del mes de **Noviembre** del año **2020 - DOS MIL VEINTE**.

-----Se considera fecha de corte para efecto del cómputo de intereses el día 3-tres de cada mes calendario.

-----Si por cualquier circunstancia en algún mes, EL BANCO no llegare a aplicar la TASA DE INTERÉS ORDINARIA como se establece en esta cláusula, se conviene entre las partes expresamente, que EL BANCO está facultado para realizar las modificaciones o ajustes necesarios, con efectos retroactivos a aquél o aquellos meses en los que no se hubiere llevado a cabo la modificación correspondiente.

-----**OCTAVA:- TASA DE INTERÉS MORATORIO.**- El ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, en el domicilio de éste, intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligado a cubrir y que no sea pagada, a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual incumplido, hasta la fecha en que se realice el pago, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar **por 2-dos**, la tasa de interés ordinaria que se obtenga conforme a la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA que antecede. El ACREDITADO está de acuerdo en que, si durante la vigencia de este contrato vuelve a incumplir después de que se haya puesto al corriente en los pagos de conformidad con la cláusula de REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CRÉDITO, se le volverá a generar el interés moratorio en los términos señalados en esta cláusula.

-----Los intereses se calcularán sobre la base de 360-trescientos sesenta días por año y se causarán sobre saldos vencidos por los días efectivamente transcurridos.

-----**NOVENA: - VENCIMIENTOS EN DÍAS INHÁBILES.** - En el supuesto de que la fecha en que deba realizarse algún pago de principal, intereses o cualquier otro concepto de conformidad con el presente instrumento, fuere día inhábil bancario, la fecha de vencimiento de dicho pago se pospondrá al día hábil bancario inmediato posterior, sin que proceda el cobro de comisiones o intereses moratorios.

-----**DÉCIMA:- CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA.**

Sin perjuicio de lo consignado en las cláusulas conducentes de este contrato, respecto a la obligación del ACREDITADO de efectuar los pagos establecidos en dichas cláusulas, en el domicilio de EL BANCO, el ACREDITADO solicitó expresamente a EL BANCO a través del formato para domiciliación, que consta en documento por separado y que EL BANCO guarda como constancia, que se le cargará en la cuenta número **1127138052 (UNO, UNO, DOS, SIETE, UNO, TRES, OCHO, CERO, CINCO, DOS)**, que le lleva EL BANCO, el importe de los pagos mensuales, que comprenden capital, intereses, y demás accesorios; así como el importe de cualquier cargo o contraprestación legal o contractualmente exigible en los términos del presente instrumento y de la Ley, en el supuesto de que existan saldos suficientes para ello, en la inteligencia de que EL BANCO queda facultado mas no obligado a efectuar dichos cargos, por lo que el ACREDITADO no queda eximido de la obligación de pago frente a EL BANCO.

-----El ACREDITADO podrá solicitar en cualquier momento, sin costo a su cargo, la cancelación de la autorización consignada en la presente cláusula, bastando para ello que dicha solicitud sea

por escrito y sea presentada a través de cualquiera de las sucursales de EL BANCO o bien a través de los medios electrónicos que este último ponga a disposición del ACREDITADO, esta solicitud surtirá efectos a más tardar a los 3 (tres) días hábiles bancarios siguientes a su recepción.

-----En caso de que el ACREDITADO objete uno o varios de los cargos realizados a la cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista consignada en la presente cláusula o en cualquiera otra cuenta designada por éste para que EL BANCO realice los cargos derivados del pago del IMPORTE DEL CRÉDITO y siempre que derivado de dicha objeción EL BANCO restituya al ACREDITADO las cantidades objetadas, este último se obliga a pagar la comisión por cobranza o intereses moratorios, según corresponda, que se generen de conformidad a lo señalado en las cláusulas de TASA DE INTERES MORATORIO y COMISIONES, respecto de los pagos vencidos.

-----**DÉCIMA PRIMERA: -COMISIONES.** - El ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, en el domicilio de éste, por concepto de comisión por apertura de crédito la cantidad que resulte de aplicar el **1.00%-UNO PUNTO CERO POR CIENTO** del importe del crédito señalado en la cláusula de IMPORTE DEL CRÉDITO, el importe de dicha comisión se cubrirá al momento de disponer del IMPORTE DEL CRÉDITO.-----

-----Asimismo, el ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, en el domicilio de éste, por concepto de comisión por autorización de crédito diferida una cantidad igual a **\$349.00- (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA NACIONAL)**. Dicha comisión será liquidada conjuntamente con el importe de los PAGOS MENSUALES que se deban de cubrir en la fecha de pago de cada uno de los PAGOS MENSUALES y se pagará mientras esté vigente crédito.-----

-----El ACREDITADO pagará a EL BANCO por concepto de comisión por cobranza la cantidad que resulte de aplicar el **5% - CINCO POR CIENTO** sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CRÉDITO de este contrato, misma que se generará a partir del 6-sexto día natural siguiente a la fecha de vencimiento del pago respectivo, se podrá generar hasta por tres pagos mensuales consecutivos incumplidos y se deberá cubrir al momento de su generación. El ACREDITADO está de acuerdo en que, si durante la vigencia de este contrato vuelve a incumplir después de que se haya puesto al corriente en los pagos de conformidad con la cláusula de REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CRÉDITO, se le volverá a generar la comisión por cobranza en los términos señalados en este párrafo. Lo anterior en el entendido de que EL BANCO no podrá cobrar durante el mismo período, la comisión antes referida de manera conjunta con los intereses moratorios.-----

El ACREDITADO pagará a EL BANCO por concepto de comisión por investigación una cantidad igual a **\$750.00 (SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA NACIONAL)** en la cual ya se encuentra incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y se cubrirá al momento de disponer del IMPORTE DEL CRÉDITO.-----

-----Si el ACREDITADO realiza un pago anticipado o adelantado no se le cobrará comisión por prepago.-----

-----El ACREDITADO podrá consultar las comisiones en la página de internet: **[www.banorte.com](http://www.banorte.com)**-----

-----**DÉCIMA SEGUNDA: - PAGOS ANTICIPADOS y PAGOS ADELANTADOS.** - -----

-----**El ACREDITADO, podrá pagar anticipadamente, total o parcialmente el saldo insoluto del crédito.**-----

-----**Los pagos anticipados se aplicarán en forma exclusiva al saldo insoluto del crédito, siempre y cuando EL ACREDITADO se encuentre al corriente en sus obligaciones de pago de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En caso contrario, se entenderá como pago anticipado solamente la diferencia después de cubrir los adeudos vencidos.**-----

-----Los pagos parciales anticipados se aplicarán de la siguiente manera: -----



-----A disminuir las últimas amortizaciones del crédito y a reducir el monto de las amortizaciones mensuales periódicas pendientes, en la proporción que EL BANCO determine, en el entendido que de existir cantidades adeudadas diferentes al capital, se aplicará lo señalado en la cláusula de PAGO MENSUAL. -----

-----Los pagos anticipados que realice el ACREDITADO no lo eximen de su obligación de efectuar los PAGOS MENSUALES inmediatos siguientes.-----

-----Si el importe del pago anticipado amortiza en su totalidad el saldo insoluto y exigible, EL BANCO le entregará al ACREDITADO un comprobante del pago, el finiquito, le enviará al ACREDITADO un Estado de Cuenta sin adeudo alguno, y se aplicará lo señalado en la cláusula de PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR EL ACREDITADO. -----

-----**El ACREDITADO podrá realizar pagos que aún no sean exigibles y le podrá solicitar a EL BANCO, que se apliquen como PAGOS ADELANTADOS del importe del crédito, precisamente a los pagos mensuales inmediatos siguientes y consecutivos.** Cuando el importe del pago sea superior al PAGO MENSUAL o a cualquier otro concepto exigible en el período, el ACREDITADO le deberá de entregar un escrito con su firma autógrafa a EL BANCO mediante el cual autoriza que los recursos que se entregan en exceso no se apliquen para el pago anticipado del capital, sino que se amorticen por adelantado a los pagos periódicos del crédito inmediatos siguientes. Cuando el ACREDITADO realice un pago aun no exigible del Periodo o por importes inferiores, no será necesario el escrito antes mencionado. -----

-----Por cada PAGO ANTICIPADO o ADELANTADO que se aplique en el crédito, EL BANCO deberá expedir un comprobante y poner a disposición del ACREDITADO, a través de las sucursales de EL BANCO o bien a través de los medios pactados con el ACREDITADO, la tabla de amortización a capital con los importes actualizados por lo que corresponda al plazo restante del crédito, en donde EL BANCO calculará el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo saldo insoluto. -----

-----**EL BANCO expresamente acepta que podrá recibir el PAGO ANTICIPADO del crédito por cualquier otra entidad (según ésta se define en "la ley"), y le cederá todos los derechos derivados del presente crédito. El procedimiento de subrogación de acreedor se iniciará con la solicitud del ACREDITADO la cual será recibida a través de las sucursales de EL BANCO, de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE) o bien a través de los medios pactados con el ACREDITADO, posteriormente, en un término no mayor a 15-quince días naturales contados a partir de la solicitud del ACREDITADO, EL BANCO expedirá un documento donde conste el importe total del adeudo. Una vez se reciba el pago se expedirá el documento en el que conste la liquidación total del adeudo.** -----

-----**DÉCIMA TERCERA: - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.** - En caso de que conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el ACREDITADO deba pagar el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO sobre los intereses ordinarios, moratorios, comisión por apertura del crédito, la comisión por autorización del crédito diferida y por pagos anticipados pactados en las cláusulas que anteceden, éste se obliga a pagar a EL BANCO el Impuesto citado juntamente con los referidos conceptos. -----

-----**DÉCIMA CUARTA: - GARANTÍA.** - En garantía del pago del crédito, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás obligaciones a cargo del ACREDITADO, derivadas de este contrato, de la ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de EL BANCO, con motivo del referido contrato, la siguiente persona, constituye: -----

I.- El señor **DANIEL CRUZ GUZMAN**, constituye hipoteca expresa en primer lugar y grado sobre el inmueble de su propiedad, que ha quedado descrito e identificado en el antecedente I (uno romano) inciso A de la presente escritura, es decir, **la casa habitación marcada con el número oficial 135 (ciento treinta y cinco), de la calle Cuatro Caminos y terreno en que está**

construida, lote 33 (treinta y tres), de la manzana 64 (sesenta y cuatro) del Fraccionamiento tipo residencial denominado "Residencial el Refugio", Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, cuyos datos de identificación, adquisición y registro se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. La hipoteca que se constituye, tiene por finalidad garantizar a EL BANCO, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae el ACREDITADO, con motivo de este Contrato de Apertura de Crédito Simple, que en este mismo instrumento se mencionan, principalmente el pago del IMPORTE DEL CRÉDITO referido en la cláusula de IMPORTE DEL CRÉDITO precedente, el de los intereses ordinarios, el de los intereses moratorios, el de los daños, el de los gastos y costas en caso de juicio y el de cualesquiera otras prestaciones derivadas de dicho contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de EL BANCO, con motivo del referido contrato de apertura de crédito simple. La hipoteca comprende el terreno, construcciones, mejoras, accesiones que sobre dicho terreno existan o las que en el futuro pudieran existir, sin limitación alguna y se extiende además a los frutos y rentas que el inmueble produzca al hacerse efectivo el crédito, así como los intereses vencidos aun cuando excedan de tres años, estipulación ésta de la que se deberá tomar razón en especial en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro. La hipoteca que se constituye, permanecerá vigente y subsistente por todo el tiempo en que el ACREDITADO adeude cualquier prestación proveniente del aludido Contrato de Apertura de Crédito Simple, que se consigna en este instrumento. -----

-----**DÉCIMA QUINTA: - REGLAS PARA LA GARANTÍA.**- La garantía otorgada por **DANIEL CRUZ GUZMAN**, se sujetará a las siguientes reglas: -----

---a) **DANIEL CRUZ GUZMAN**, no podrá enajenar, gravar, ni de cualquier otra forma disponer total o parcialmente del bien afecto en garantía, salvo con la autorización previa de EL BANCO dada por escrito. -----

---b) **DANIEL CRUZ GUZMAN**, dará aviso inmediatamente a EL BANCO de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a disminución de la garantía, quedando obligado el ACREDITADO a reponerla en igual proporción, dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya ocurrido tal evento. -----

c).- **DANIEL CRUZ GUZMAN**, se obliga durante la vigencia de este contrato a destinar el INMUEBLE objeto del mismo a un uso exclusivamente habitacional y lícito, no podrá arrendarlo o en cualquier otra forma conceder su uso o habitación sin autorización previa y por escrito otorgada por EL BANCO. -----

-----**DÉCIMA SEXTA: - SEGUROS.** - El ACREDITADO se obliga a contratar un seguro de vida con las coberturas de muerte e invalidez total y permanente, en lo sucesivo "**SEGURO DE VIDA**". Así como un seguro de daños que cubra el inmueble a TODO RIESGO y PRIMER RIESGO incluyendo, pero no limitado a Incendio y/o Rayo, Extensión de Cubierta, Riesgos Hidrometeorológicos; Terremoto y Erupción Volcánica, Remoción de Escombros y Gastos Extraordinarios las cuales se definen en las condiciones generales de la póliza más adelante señalado como "**SEGURO DE DAÑOS**". -----

-----EL BANCO ha recibido la instrucción del ACREDITADO para contratar en su nombre y por su cuenta con SEGUROS BANORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en lo sucesivo "SEGUROS BANORTE", el SEGURO DE VIDA con las coberturas de muerte e invalidez total y permanente, a nombre de **DANIEL CRUZ GUZMAN** la suma asegurada será el saldo insoluto del crédito y en el SEGURO DE DAÑOS la suma asegurada será el valor de reposición mismo que se define en las condiciones generales de la póliza, en lo sucesivo VALOR ASEGURADO, con la posibilidad de actualizar el VALOR ASEGURADO, según se define más adelante en cada renovación de la vigencia de la póliza. -----

-----El ACREDITADO otorga su conformidad para que EL BANCO efectúe las actualizaciones



anuales al VALOR ASEGURADO, las notifique a SEGUROS BANORTE y éste último las aplique a la póliza de SEGURO DE DAÑOS, EL BANCO o el ACREDITADO deberá notificar a SEGUROS BANORTE con 30-treinta días naturales de anticipación a la fecha de vencimiento indicado en la póliza vigente, a través de los medios establecidos en la misma.

-----El límite máximo de responsabilidad emitida por SEGUROS BANORTE en el caso de Edificio, será hasta la suma asegurada especificada en la carátula de la póliza y/o certificado, la cual deberá corresponder al VALOR ASEGURADO.

-----En caso de que el ACREDITADO elija contratar con SEGUROS BANORTE el Endoso de Indemnización de Pérdidas Totales, el cual podrá emitirse únicamente de manera anual, el monto de la indemnización será hasta un 15% (quince por ciento) adicional del VALOR ASEGURADO.

-----EL ACREDITADO también autoriza a EL BANCO para que en el seguro de daños que contrate en su nombre y por su cuenta se incluya la cobertura de contenidos TODO RIESGO y PRIMER RIESGO, incluyendo, pero no limitado a Incendio y/o Rayo, Extensión de Cubierta; Riesgos Hidrometeorológicos; Terremoto y Erupción Volcánica, más adelante señalado como **“COBERTURA DE CONTENIDOS”**; en esta cobertura la suma asegurada será la que se establezca en la carátula de la póliza.

-----SEGUROS BANORTE podrá ofrecer coberturas adicionales en el SEGURO DE DAÑOS a EL ACREDITADO, el cual previa aceptación de su contratación, autoriza expresamente al BANCO para que éste efectúe el cargo por concepto de esas coberturas y forme parte de la prima anual de SEGURO DE DAÑOS y se liquide conforme a lo señalado en la cláusula de PAGO MENSUAL.

----- La cuantía de las Primas de SEGURO DE VIDA y SEGURO DE DAÑOS que se contratan con SEGUROS BANORTE se obtendrá de las siguientes formulas:

-----a) Para obtener el primer pago de la cuantía de la Prima de Seguro, es necesario realizar la siguiente fórmula:

-----Prima por Seguro de Vida =  $A * B * J$

-----Prima por Seguro de Daños =  $E * B * D$

-----En donde:

-----“A” es el IMPORTE DEL CRÉDITO.

-----“B” son los días efectivamente transcurridos desde la fecha disposición del IMPORTE DEL CRÉDITO y hasta la fecha de primer PAGO MENSUAL.

-----“J” es 0.00002 (cero punto cero cero cero cero dos)

-----“D” es 0.00001 (cero punto cero cero cero cero uno)

-----“E” es el VALOR ASEGURADO.

-----b) Para obtener el pago de la cuantía de la Prima de Seguro, a partir del segundo PAGO MENSUAL, es necesario realizar la siguiente fórmula:

-----Prima por Seguro de Vida =  $F * G * K$

-----Prima por Seguro de Daños =  $E * G * I$

-----En donde:

-----“F” es el saldo insoluto del crédito que corresponda al mes inmediato anterior.

-----“G” 30.4 (treinta punto cuatro)

-----“K” es 0.0000197368421052632 (cero punto cero cero cero cero uno nueve siete tres seis ocho cuatro dos uno cero cinco dos seis tres dos)

-----“I” es 0.00000986842105263158 (cero punto cero cero cero cero nueve ocho seis ocho cuatro dos uno cero cinco dos seis tres uno cinco ocho)

-----“E” es el VALOR ASEGURADO

-----Para determinar en cada renovación de la póliza el importe de la cuantía de la prima, a partir del segundo año y durante la vigencia del crédito, se aplicará la prima de tarifa obtenida, conforme a los procedimientos registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, en la

nota técnica respectiva. En caso de modificación a la misma o por ajuste anual a la prima en el SEGURO DE DAÑOS, EL BANCO le informará al ACREDITADO el importe que se aplicará durante el periodo siguiente a través del ESTADO DE CUENTA. -----

-----Si el ACREDITADO durante la vida del crédito, es empleado activo de una empresa, dependencia gubernamental o entidad paraestatal, podrá acceder a la cobertura de desempleo involuntario, cuyas características, condiciones y obligaciones se describen en las condiciones generales de la póliza. Las primas que se generen por la contratación de dicha cobertura serán cubiertas por EL BANCO durante la vida del crédito y hasta que sea reclamada por el ACREDITADO, en virtud de haber ocurrido el desempleo involuntario si el ACREDITADO cumplía con las condiciones de elegibilidad al momento de la contratación, esta cobertura comenzará a partir de 2-dos meses posteriores a la fecha de disposición del crédito, dicha cobertura cubrirá únicamente hasta por 9-nueve meses los pagos mensuales correspondientes del crédito y surtirá efecto por una sola vez durante la vida del crédito, por lo que no podrá ser renovada al momento en que el ACREDITADO reinicie una relación laboral. -----

-----Para ejercer la cobertura de desempleo, el ACREDITADO deberá comprobar y acreditar a SEGUROS BANORTE que, al momento de ocurrir el siniestro, tenía celebrado contrato de trabajo por tiempo indefinido (indeterminado) y con una antigüedad laboral ininterrumpida de 24-veinticuatro meses, con máximo 3 (tres) patrones. -----

-----El ACREDITADO nombrará como beneficiario preferente e irrevocable del SEGURO DE VIDA con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente, en su caso desempleo involuntario, y del SEGURO DE DAÑOS a Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. -----

-----El ACREDITADO por medio del presente contrato otorga su consentimiento para que EL BANCO pueda contratar en su nombre y por su cuenta los seguros que considere necesarios para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, incluyendo los seguros de vida y daños con las coberturas que considere apropiadas. -----

-----La vigencia de la(s) póliza(s) de Seguro de Vida y de Daños que se contraten con SEGUROS BANORTE será de un año y comenzará el día 1-primero de enero de cada año, con excepción del primer año en donde el plazo comenzará a partir de la fecha de disposición del crédito y hasta el día 31-treinta y uno de diciembre del año en que se firma el presente contrato. En virtud de que EL BANCO tiene contratados con SEGUROS BANORTE diversos seguros colectivos no se expiden pólizas individuales, sin embargo, el ACREDITADO podrá consultar las condiciones generales en cualquier sucursal de EL BANCO y en la página de internet: [www.segurosbanorte.com.mx](http://www.segurosbanorte.com.mx); asimismo, el ACREDITADO autoriza a EL BANCO para que instruya a SEGUROS BANORTE y éste realice la conversión de la póliza de colectiva a individual, lo anterior, de ninguna manera modificará los términos y condiciones tanto del crédito como del seguro. -----

-----Los seguros aludidos, deberán estar en vigor por todo el tiempo en que permanezca insoluto el adeudo y podrán, sin que constituya una obligación, ser contratados por EL BANCO con SEGUROS BANORTE o con una Aseguradora externa por defecto u omisión del ACREDITADO. --

-----Cuando el ACREDITADO incumpla con el pago de uno o más de los PAGOS MENSUALES de las amortizaciones de capital, intereses ordinarios o accesorios previstos en este contrato, EL BANCO no tendrá la obligación de pagar las primas que se generen por dichos seguros. -----

-----Si cualquiera de las partes de este contrato realiza un cambio de aseguradora, la parte que haya realizado la modificación deberá de entregar la póliza respectiva a la otra parte y podrá efectuarse la entrega o recepción en la sucursal de EL BANCO asignada al crédito hipotecario. ----

-----Será un derecho innegable del ACREDITADO contratar los seguros con un tercero. -----

-----Si el ACREDITADO no renueva alguno o todos los seguros con SEGUROS BANORTE o



con cualquier aseguradora, el ACREDITADO deberá entregar la(s) nueva(s) póliza(s) 10-diez días naturales antes de la fecha en que termine la vigencia de la(s) póliza(s) anterior(es). Los seguros deberán de estar pagados en efectivo por un plazo mínimo de 1-un año y con las siguientes características, el SEGURO DE VIDA, la suma asegurada deberá ser el saldo insoluto del crédito al mes inmediato anterior en que se contrate, y estará a nombre de **DANIEL CRUZ GUZMAN** y el SEGURO DE DAÑOS la suma asegurada será el VALOR ASEGURADO, en donde se encuentre asegurado el valor de reposición del inmueble que se otorga en garantía, es decir, el valor de la reposición de un bien igual y de las mismas características. Durante el plazo de este contrato de crédito, el ACREDITADO deberá entregar a EL BANCO la(s) póliza(s) correspondiente(s) con endoso o indicación de que EL BANCO es beneficiario preferente e irrevocable de los seguros, renovar la(s) póliza(s) con las condiciones aquí señaladas y entregar a EL BANCO los recibos correspondientes al pago de las primas. -----

-----En caso de que el ACREDITADO no entregue las pólizas correspondientes en el plazo establecido en el párrafo anterior, EL BANCO contratará con SEGUROS BANORTE a nombre y por cuenta del ACREDITADO, el SEGURO DE VIDA, en su caso desempleo involuntario, la suma asegurada será el saldo insoluto del crédito al mes inmediato anterior en que se contrate, en el SEGURO DE DAÑOS la suma asegurada será el VALOR ASEGURADO y en la COBERTURA DE CONTENIDOS la suma asegurada será la que se establezca en la carátula de la póliza. Los seguros se contratarán durante la vigencia del crédito si el ACREDITADO se encuentra al corriente en sus PAGOS MENSUALES y si cumple con las condiciones de elegibilidad vigentes en las pólizas de vida y daños contratadas por EL BANCO, el importe de las primas se considerará como parte integrante de los PAGOS MENSUALES para todos los efectos de este contrato, si el ACREDITADO no cubriera el importe de las primas de los seguros aludidos y éstas son liquidadas por EL BANCO, el ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, intereses a la tasa moratoria pactada en la cláusula de TASA DE INTERÉS MORATORIO, que se obtenga en la fecha en que el ACREDITADO reembolse a EL BANCO los pagos de referencia, computados dichos intereses desde la fecha en que EL BANCO erogue tales pagos hasta la fecha de reembolso de éstos. -----

-----Si ocurre un siniestro derivado de cualquier seguro el ACREDITADO, su(s) beneficiario(s) y/o la sucesión se obliga(n) a enterar por escrito a EL BANCO y a la aseguradora con la que tenga contratada la(s) póliza(s) en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de que tenga conocimiento del siniestro y a realizar todos los trámites correspondientes con la aseguradora contratante con el fin de que aplique el seguro y se proceda al pago de la indemnización correspondiente; la solicitud en el trámite de procedencia del seguro no libera al ACREDITADO, su(s) beneficiario(s) y/o la sucesión de continuar realizando el PAGO MENSUAL hasta que en su caso, aplique la indemnización correspondiente. Si después de aplicada la indemnización al crédito resulta un saldo pendiente por liquidar a EL BANCO, el ACREDITADO, su(s) beneficiario(s) y/o la Sucesión deberá(n) de pagarlo. -----

-----Si el seguro se tenía contratado con SEGUROS BANORTE, el ACREDITADO, su(s) beneficiario(s) y/o la sucesión deberá(n) de entregar en cualquier sucursal de EL BANCO los documentos necesarios para que EL BANCO le pueda solicitar a SEGUROS BANORTE el pago de la indemnización. -----

-----Por lo que se refiere al SEGURO DE DAÑOS, en caso de que proceda la indemnización con SEGUROS BANORTE y resultare un remanente a favor y el mismo se encuentra en poder de EL BANCO, este último le informará al ACREDITADO, o a quien justifique tener el derecho de recibir el remanente, qué documentación deberá de entregar en cualquier sucursal de EL BANCO para su pago. En caso de que el remanente no se encuentre en poder de EL BANCO, este último informará por escrito tal situación al ACREDITADO a través de las sucursales de EL BANCO, previa solicitud del ACREDITADO o de quien justifique tener el derecho a recibir el remanente. -----

-----La indemnización que se obtenga, en caso de siniestro, estará afecta como garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el ACREDITADO derivadas de este contrato y se aplicará a elección de EL BANCO al pago total o parcial del crédito, o bien, en el caso de siniestro derivado del SEGURO DE DAÑOS se podrá aplicar a elección de EL BANCO a reponer o reconstruir el(los) bien(es) inmueble(s) destruido(s) o dañado(s), siendo responsabilidad del ACREDITADO una vez que se le entrega el monto de la indemnización la reposición o reconstrucción del (de los) bien(es) inmueble(s).-----

-----La aseguradora con la que tenga contratada el ACREDITADO las pólizas de seguros será la que determine la procedencia de los seguros contratados por la(s) reclamación(es) que presente(n) el ACREDITADO, su(s) beneficiario(s) y/o la Sucesión en relación a un siniestro.-----

-----**DÉCIMA SÉPTIMA:- VENCIMIENTO ANTICIPADO.** EL BANCO se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de PLAZO DEL CONTRATO, y en consecuencia, el ACREDITADO deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, si el ACREDITADO faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, o en los casos en que la Ley así lo previene, o en los siguientes supuestos:- -----

-----a).- Si el ACREDITADO dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean éstos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.-----

-----b).- Si el ACREDITADO, vende, grava, afecta o transmite por cualquier figura jurídica los derechos de propiedad que tiene respecto del inmueble dado en garantía hipotecaria, excepto en caso de herencia.-----

-----c).- Si el valor del bien dado en garantía hipotecaria se reduce un 20%-veinte por ciento o más de su valor, tomando como base el avalúo que para el otorgamiento del crédito hubiere mandado practicar EL BANCO de manera que no bastare a cubrir el pago de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios pactados en esta escritura.-----

-----d).- Si el ACREDITADO destinare el crédito a un fin distinto del expresamente señalado en la cláusula de DESTINO DEL CRÉDITO.-----

-----e).- Si el inmueble no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de conformidad con lo señalado en la cláusula de GARANTÍA, fuere embargado por terceros, o si fuere gravado en ulterior grado, sin autorización expresa y por escrito de EL BANCO.-----

-----f).- Si el ACREDITADO introdujere modificaciones al inmueble que causen una disminución en el valor comercial del inmueble o si por cualquier causa resultare total o parcialmente destruido el inmueble.-----

-----g).- Si el ACREDITADO dejare de pagar dos bimestres consecutivos del impuesto predial, o cuotas por servicios de agua o cualquier responsabilidad civil dentro de los diez días siguientes a la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas.-----

-----h).- Si el ACREDITADO no mantuviere vigente el(los) contrato(s) de (de los) seguro(s) en caso de que lo(s) haya contratado con una Aseguradora Externa. Así como también si el ACREDITADO no entrega la(s) póliza(s) y comprobantes de pago de las primas en los términos estipulados en la cláusula de SEGUROS.-----

-----i).- Si el ACREDITADO faltare al exacto cumplimiento de las obligaciones que en general ha contraído en este instrumento.-----

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



-----k).- Si el ACREDITADO deja de cumplir con cualquier otro crédito o préstamo que le hubiere otorgado EL BANCO que se dé por vencido anticipadamente o cualquier obligación crediticia a plazo que tenga el ACREDITADO con EL BANCO.-----

-----l).- Si el ACREDITADO incumple con uno o más de los pagos que se encuentra obligado a cubrir de conformidad con lo establecido en el presente instrumento derivado de una reclamación presentada por el ACREDITADO con relación a cargos mal aplicados.-----

-----m).- Si el BANCO es informado a través del ACREDITADO o notificado por la autoridad administrativa correspondiente que se ha iniciado un juicio de extinción de dominio respecto del INMUEBLE otorgado en garantía hipotecaria.-----

-----**DÉCIMA OCTAVA:- CARGO DEL ADEUDO VENCIDO.**- Si existe cualquier cantidad vencida y no pagada conforme a este contrato, y no se derivan de cargos objetados en proceso de resolución, en éste acto el ACREDITADO autoriza a EL BANCO a cargar el adeudo vencido sobre cualquier deuda líquida y exigible que existiere a cargo de EL BANCO y en favor del ACREDITADO en las cuentas de depósito aperturadas por el ACREDITADO en EL BANCO, el cargo del adeudo vencido se llevará a cabo a partir del mes inmediato siguiente a la fecha en que se incumplió con el pago de dichas cantidades y por el monto total del adeudo vencido o hasta donde alcance.-----

-----Una vez realizado el cargo anterior, EL BANCO le notificará al ACREDITADO que se ha realizado el mismo a través del estado de cuenta, en el entendido que la falta de dicha notificación no afectará la validez del cargo.-----

-----**DÉCIMA NOVENA:- RESERVA, RESTRICCIÓN Y DENUNCIA DEL CONTRATO.**- EL BANCO se reserva expresamente la facultad de restringir al ACREDITADO el importe del crédito o el plazo en que puede hacer uso del crédito, o ambos a la vez, o a denunciar el presente contrato, en cualquier tiempo, mediante simple aviso por escrito dado al ACREDITADO.-----

-----**VIGÉSIMA:- GASTOS.**- Todos los gastos, honorarios, derechos e impuestos que origine o cause la formalización de este contrato ante Notario Público, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, su cancelación en el momento oportuno y la de la garantía cuando proceda, serán por cuenta del ACREDITADO.-----

-----En virtud de lo anterior, el ACREDITADO autoriza e instruye expresamente a EL BANCO desde este acto a que le cargue en la cuenta señalada en la cláusula de **CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA** o en cualquier otra cuenta de depósito o valores que tenga o llegare a tener abierta el ACREDITADO con EL BANCO el importe de los conceptos referidos en el párrafo anterior y cualquier otro concepto que deba de pagar el ACREDITADO y que impida la inscripción de la garantía en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. De igual manera, en el caso de que EL BANCO se vea en la necesidad de sufragar alguno de dichos conceptos, el ACREDITADO se obliga a reembolsárselo de inmediato a EL BANCO. En el supuesto de no contar el ACREDITADO con recursos económicos suficientes en la mencionada cuenta, no es excluyente para que no pague los mismos con sus recursos.-----

-----EL BANCO no efectuará cargos, comisiones o gastos distintos a los especificados en este contrato-----

-----**VIGÉSIMA PRIMERA:- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.**- De acuerdo con "la ley", EL BANCO aceptará la subrogación o sustitución del ACREDITADO por un tercero (deudor sustituto) siempre y cuando el deudor sustituto presente a EL BANCO una solicitud de crédito y la documentación que EL BANCO le requiera a fin de que se cumplan con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas por EL BANCO, en el entendido de que EL BANCO no estará obligado a aceptar la sustitución de deudor en tanto no compruebe: la identidad del deudor sustituto; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiere proporcionado el mismo; la capacidad crediticia del deudor sustituto conforme a las sanas prácticas bancarias y condiciones de mercado y el cumplimiento de las formalidades

que se requieran para la sustitución del ACREDITADO por el deudor sustituto, en el entendido de que los gastos, honorarios y otros accesorios que se eroguen por dicho concepto, serán a cargo del deudor sustituto.-----

-----Queda entendido que si EL BANCO no notifica por escrito al deudor sustituto el que ha comprobado lo señalado en el párrafo anterior, dentro de los 30 – treinta días naturales siguientes a la fecha en que le haya entregado a EL BANCO la documentación necesaria para verificar lo señalado en las disposiciones mencionadas, se entenderá por negada o rechazada la propuesta de sustitución de deudor.-----

-----**VIGÉSIMA SEGUNDA: - ESTADOS DE CUENTA.-** El ACREDITADO y EL BANCO acuerdan que mensualmente será enviado, por parte de EL BANCO al domicilio del ACREDITADO un estado de cuenta que EL BANCO emitirá dentro de los 8 (ocho) días naturales siguientes a la fecha de corte del período que corresponda. Además de lo anteriormente estipulado, el ACREDITADO podrá acudir a cualquiera de las sucursales de EL BANCO para solicitar el o los estados de cuenta que requiera, así mismo, el ACREDITADO y mediante la firma del presente contrato, autoriza a EL BANCO para que los mencionados estados de cuenta le puedan ser enviados por diversos medios, mismos que pueden ser correo directo, correspondencia, Internet y demás medios de comunicación directos al ACREDITADO, ya sea en su domicilio o a su cuenta de correo electrónico. En caso de que EL BANCO no tenga disponibles los Estados de Cuenta en el plazo mencionado, el ACREDITADO podrá solicitarlos a EL BANCO dentro de los 5 (cinco) días calendario siguientes a dicho plazo. El ACREDITADO y EL BANCO están de acuerdo en que se presumirán recibidos los Estados de Cuenta, si no es (son) reclamado(s) conforme a lo anterior. ---

-----Declaran EL BANCO y el ACREDITADO que si transcurridos 30-treinta días hábiles posteriores a la fecha de límite de pago y el ACREDITADO no impugna u objeta alguno de los conceptos descritos en el estado de cuenta, se entenderá que el ACREDITADO acepta en todos sus términos dicho estado de cuenta y por lo tanto ya no podrá desconocerlo. -----

-----Si el ACREDITADO incumple con cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, EL BANCO le notificará que se dará por terminado este contrato de adhesión a través del Estado de Cuenta, reservándose en su caso EL BANCO su derecho a lo estipulado en la Cláusula de VENCIMIENTO ANTICIPADO. -----

-----El ACREDITADO puede hacer consultas de saldo, realizar transacciones y movimientos relacionados con el crédito en cualquier sucursal de EL BANCO exhibiendo los documentos que lo identifiquen como titular del crédito y que al efecto le indique EL BANCO o a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, mediante los medios de identificación que previamente convengan las partes. -----

-----Queda entendido que el uso de los medios de identificación que se establezcan entre EL BANCO y el ACREDITADO, para el uso de medios electrónicos, en sustitución de la firma autógrafa, producirá los efectos que las leyes otorgan a los documentos correspondientes y tendrán el mismo valor probatorio. -----

-----El ACREDITADO manifiesta que EL BANCO hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, los cargos, comisiones o gastos que en su caso se generarán por su celebración y, en su caso, los descuentos a que tiene derecho, el **Costo Anual Total (CAT) 11.0%(ONCE PUNTO CERO POR CIENTO)** para fines informativos y de comparación exclusivamente, y posteriormente, el cálculo del Costo Anual Total Remanente que corresponda al resto del plazo de vigencia del crédito, dicho concepto se le hará saber al ACREDITADO mediante los estados de cuenta mensuales a que se hace mención en el primer párrafo de esta misma cláusula. -----

-----**CAT: El Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos**



**y gastos inherentes a los Créditos.** -----

-----Procedimiento para aclaraciones.-----

Las aclaraciones que el ACREDITADO formule a EL BANCO respecto de las operaciones, objeto del presente contrato, las podrá realizar a través de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE), Servicio de Atención Telefónica (Banortel) o acudir a cualquier sucursal de EL BANCO, dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles posteriores a la realización de la operación con la cual no está conforme, debiendo EL BANCO informarle el número de folio de atención a su aclaración, solicitándole la documentación e información necesaria para el trámite a su solicitud, misma que podrá ser enviada vía correo electrónico o directamente a la sucursal. -----

-----EL BANCO se reserva el derecho de solicitar información y/o documentación adicional para poder atender la aclaración solicitada. Transcurrido el plazo de 30 (treinta) días hábiles antes mencionados, sin que el ACREDITADO haya efectuado alguna aclaración, se entenderá que éste último está de acuerdo con las operaciones efectuadas. -----

-----EL BANCO entregará al ACREDITADO por escrito y firmado por personal facultado para ello el dictamen correspondiente en el plazo de 45-cuarenta y cinco días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de aclaración, el cual se emitirá en base a la información y/o documentación proporcionada. -----

El anterior procedimiento es sin perjuicio del derecho del ACREDITADO de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, en la inteligencia de que el procedimiento de aclaración quedará sin efecto a partir de que el ACREDITADO presente su demanda ante autoridades jurisdiccionales o presente su reclamación en términos de la Ley de Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros. -----

-----Transcurridos los plazos señalados en ésta cláusula sin que "EL ACREDITADO" haya realizado observación alguna, de conformidad a lo pactado en la cláusula, los asientos o conceptos que aparecen en los Estados de Cuenta, y que figuren en la contabilidad de "EL BANCO", se tendrán aceptados por "EL ACREDITADO" y harán prueba plena entre las partes.-----

-----**VIGÉSIMA TERCERA: - OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR EL COSTO ANUAL TOTAL.** - De conformidad con "La Ley", y "Las Reglas", EL BANCO se obliga a proporcionar al ACREDITADO, en los estados de cuenta mensuales que al efecto ponga a su disposición en las sucursales de EL BANCO: el Costo Anual Total en el primer estado de cuenta y el Costo Anual Total Remanente en los estados de cuenta posteriores mientras se encuentre vigente el crédito. ---

-----**CLÁUSULAS COMUNES O NO FINANCIERAS:-**-----

-----**VIGÉSIMA CUARTA:- CASO FORTUITO.**- El ACREDITADO se obliga a cumplir todas las obligaciones que contrae por medio de este instrumento, aun en caso fortuito o fuerza mayor y acepta expresamente esta responsabilidad. -----

-----**VIGÉSIMA QUINTA:- VALIDEZ DE LAS OBLIGACIONES.**- El ACREDITADO está de acuerdo en que la celebración del presente Contrato no se ha realizado con dolo, mala fe o vicio de la voluntad alguna, obligándose las partes , a estar y pasar por lo aquí pactado. -----

-----Las partes están de acuerdo que en caso de modificación a cualquier término y/o condición del crédito será necesario la firma de un Convenio Modificatorio por común acuerdo y atendiendo las formalidades que se establezcan en las disposiciones aplicables, salvo en el caso de las comisiones, las cuales no se podrán incrementar ni generar comisiones nuevas al menos que sea motivo de una Reestructura. -----

-----**VIGÉSIMA SEXTA:- PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR EL ACREDITADO.**- Si el ACREDITADO no tiene ningún adeudo pendiente por cubrir a EL BANCO podrá dar por terminado el Contrato, para tal efecto deberá presentar una solicitud por escrito en cualquier sucursal de EL BANCO, una vez recibida la solicitud por EL BANCO se le deberá

proporcionar al ACREDITADO un código alfanumérico o una constancia que identifique la solicitud de terminación, en el entendido de que el día hábil siguiente al de la presentación de la solicitud se dará por terminado el Contrato. Ahora bien, si existe un adeudo, EL BANCO le deberá de informar al ACREDITADO el importe de los adeudos el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud y dentro de los 5-cinco días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato en la sucursal elegida por el ACREDITADO en el entendido de que una vez que el ACREDITADO realice el pago correspondiente se estará a lo dispuesto en este párrafo. -----

-----En la fecha en que se dé por terminada la operación, EL BANCO le deberá entregar al ACREDITADO cualquier saldo que éste tenga a su favor, por cualquier medio que el ACREDITADO indique, deduciendo en su caso, las Comisiones y cualquier otra cantidad que, en términos del Contrato y de las disposiciones aplicables, que puedan resultar a cargo del ACREDITADO. -----

-----EL BANCO cancelará, sin responsabilidad para el ACREDITADO, el cobro de los servicios asociados a este contrato, así como de los servicios de domiciliación en la fecha de la solicitud de terminación, con independencia de quién conserve la autorización de los cargos correspondientes. EL BANCO no condicionará la terminación del CONTRATO a algún acto que no se encuentre previsto en el mismo. -----

-----En caso de que llegase a existir un producto o servicio adicional vinculado al CONTRATO, y que adicionalmente dicho producto o servicio no pueda subsistir sin éste, en el momento en que se dé por terminado el presente contrato se darán por terminado de manera simultánea los productos o servicios adicionales. Asimismo, y de acuerdo al supuesto anterior si uno o más productos se ofertan en conjunto con el presente contrato en beneficio del ACREDITADO y éstos puedan subsistir de forma independiente al presente, al momento de cancelar alguno se podrán modificar las condiciones de los que subsistan, en dicho supuesto EL BANCO le informará al ACREDITADO tal situación. -----

-----EL BANCO se obliga a poner a disposición del ACREDITADO el mes inmediato siguiente a la fecha en que haya realizado el pago de los adeudos, un estado de cuenta, que dé constancia del fin de la relación contractual entre las partes y la inexistencia de adeudos derivados de este crédito. -----

-----Cubierto lo anterior, EL BANCO se obliga a poner a disposición del ACREDITADO el primer testimonio del instrumento público en el que conste la cancelación de la hipoteca dentro del plazo de sesenta días hábiles siguientes a la fecha en que se haya liquidado totalmente el adeudo, el cual se solicitará y entregará en cualquiera de las sucursales de EL BANCO, contra el pago que realice el ACREDITADO de los gastos y honorarios notariales que se hayan causado por la elaboración de la escritura de cancelación. De acuerdo a lo que se señala, el ACREDITADO se obliga a recoger la cancelación de la hipoteca en un término no mayor a 6-seis meses a partir de la fecha en que liquidó el adeudo, una vez recibido el testimonio que contiene la cancelación de hipoteca respectiva, será bajo su exclusiva responsabilidad acudir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente a tramitar con dicho testimonio y contra el pago de derechos respectivos la cancelación del gravamen del inmueble objeto del crédito hipotecario concedido. Si se requiere la expedición de un segundo testimonio por cualquier causa serán por cuenta del ACREDITADO los gastos y honorarios notariales que se generen, además de los que ya se habían causado. -----

-----BANORTE reportará a las Sociedades de Información Crediticia que no existe adeudo alguno dentro del plazo que para tales efectos señala la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. -----

-----**VIGÉSIMA SÉPTIMA:- AUTORIZACIÓN PARA RECIBIR PUBLICIDAD.-** El ACREDITADO, en su caso, podrá cancelar en cualquier momento la autorización otorgada para



que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios, bastando para ello que lo solicite por escrito a través de cualquiera de las sucursales de EL BANCO o bien a través de los medios que EL BANCO ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que el ACREDITADO podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización. -----

-----En adición a lo anterior el ACREDITADO podrá inscribirse gratuitamente en el Registro Público de Usuarios, que para tal efecto mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, lo anterior a través de los medios que establezca la referida Comisión, en cuyo caso EL BANCO dará por cancelada la autorización otorgada por el ACREDITADO para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios. -----

-----**VIGÉSIMA OCTAVA:- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.**- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, o los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora. -----

**VIGÉSIMA NOVENA:- DOMICILIOS.**- Para los efectos relativos al presente contrato, EL BANCO y el ACREDITADO señalan como domicilios los siguientes: -----

----- a) EL BANCO, sito en **Prolongación Reforma número 1230 (mil doscientos treinta) Colonia Cruz Manca Santa Fe, Código Postal 05349 (cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.** -----

-----b) El ACREDITADO sito en **casa habitación marcada con el número oficial 135 (ciento treinta y cinco), de la calle Cuatro Caminos y terreno en que está construida, lote 33 (treinta y tres), de la manzana 64 (sesenta y cuatro) del Fraccionamiento tipo residencial denominado "Residencial el Refugio", Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, Código Posta 76146 (setenta y seis mil ciento cuarenta y seis).** -----

Expresa el ACREDITADO, que para el efecto de recibir notificaciones, el domicilio de cada uno de ellos a que antes se hace referencia es convencional, por lo que están enteramente de acuerdo en que si se acude a su respectivo domicilio a practicar notificación personal y dicho domicilio no les corresponde, se proceda a la notificación por edictos sin necesidad de que se recabe el informe que elabore una autoridad o una institución pública que cuente con registro oficial de personas en el que se proporcione los datos de identificación y el último domicilio que aparezca en sus registros de la persona buscada. -----

-----Mientras el ACREDITADO, no notifique por escrito a EL BANCO el cambio de su respectivo domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en el domicilio señalado en la presente cláusula. -----

-----**TRIGÉSIMA: - REGISTRO.** - EL BANCO manifiesta que el presente contrato de crédito se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión (RECA) de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros con el número **0351-138-028063/13-03030-0920 (cero tres cinco uno guión uno tres ocho guión cero dos ocho cero seis tres diagonal uno tres guión cero tres cero tres cero guión cero nueve dos cero)**. Los preceptos legales referidos en el presente CONTRATO pueden ser consultados por el ACREDITADO en las sucursales de EL BANCO o bien en la página electrónica de CONDUSEF en el documento denominado "Otro" y que forma parte del registro. -----



-----El ACREDITADO manifiesta su conformidad con lo establecido en el contenido de la carátula del contrato de adhesión, la cual se le proporciona a la firma de este contrato, únicamente para efectos informativos, formando parte integrante del contrato y se anexa al apéndice bajo la LETRA "H". -----

**TRIGÉSIMA PRIMERA:- UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS.**- EL BANCO manifiesta que cuenta con una Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE) cuyo objeto es atender cualquier consulta, reclamación y aclaración del ACREDITADO, cuya oficina se encuentra localizada en Avenida Paseo de la Reforma, número 195 (ciento noventa y cinco), Piso 1 (uno), Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500 (cero seis mil quinientos), Delegación Cuauhtémoc, en Ciudad de México, y pone a su disposición el teléfono: 800-627-2292 (ocho cero cero guión seis dos siete guión dos dos nueve dos) y el correo electrónico: [une@banorte.com](mailto:une@banorte.com) -----

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: - INFORMACIÓN CONDUSEF.** - Se ponen a disposición del ACREDITADO los datos de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, ubicada en Insurgentes Sur número 762 (setecientos sesenta y dos), Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, Código Postal 03100 (cero tres mil cien), Ciudad de México o bien comunicarse en la Ciudad de México al 5340-0999 (cinco tres cuatro cero guión cero nueve nueve nueve) y para el resto del país al 800-999-8080 (ocho cero cero guión nueve nueve nueve guión ocho cero ocho cero), correo electrónico [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx) y también puede consultar la página de Internet [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) -----

**TRIGÉSIMA TERCERA:- INFORMACIÓN BANCO:** Se ponen a disposición del ACREDITADO los datos de Servicio de Atención Telefónica (Banortel) si se comunica en Ciudad de México (55) 5140-5600 (cinco cinco cinco uno cuatro cero guión cinco seis cero cero), Monterrey (81) 8156-9600 (ocho uno ocho uno cinco seis guión nueve seis cero cero), Guadalajara (33) 3669-9000 (tres tres tres seis seis nueve guión nueve cero cero cero) y para el resto del País BANORTE (800-226-6783) (ocho cero cero guión dos dos seis guión seis siete ocho tres) y la página de Internet: [www.banorte.com](http://www.banorte.com), en dicho portal podrá consultar información de nuestros productos y servicios, así como las cuentas que mantenemos activas en redes sociales de internet. -----

**PERSONALIDAD** -----

Los señores ENITH MANCILLA HERRERA y MAURICIO CAMACHO BORBOLLA representantes de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, acreditan la personalidad que ostentan, la cual declaran se encuentra vigente y no les ha sido revocada, ni en forma alguna modificada mediante los siguientes instrumentos: -----

**UNO.-** Con escritura pública número 42,117 (cuarenta y dos mil ciento diecisiete), de fecha 2 (dos) de junio de 2005 (dos mil cinco), otorgada ante la fe del licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Suplente del Licenciado Javier García Ávila, Titular de la Notaría Pública número 72 setenta y dos de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, el día 02 (dos) de junio de 2005 (dos mil cinco), bajo el folio mercantil electrónico número 81438 (ochenta y un mil cuatrocientos treinta y ocho), en la cual se hizo constar la protocolización de un Acta de Sesión del Consejo de Administración de fecha 28 (veintiocho) de abril de 2005 (dos mil cinco) de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en la que, entre otros, se tomó el acuerdo de otorgar poderes a favor de ENITH MANCILLA HERRERA; y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: -----

*"...En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 2 dos días del mes de junio del 2005 dos mil cinco, Yo Licenciado PRIMITIVO CARRANZA ACOSTA, Notario Suplente del Licenciado JAVIER GARCÍA AVILA Titular de la Notaría Pública No. 72 setenta y dos*



y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en este Municipio, HAGO CONSTAR. Que ante mi compareció la Licenciada AURORA CERVANTES MARTÍNEZ, quien actuó como Secretario del Consejo de Administración de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en la sesión celebrada el día 28 veintiocho de abril de 2005 dos mil cinco, en la que adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:...

**OTORGAMIENTO Y REVOCACIÓN DE PODERES...II.-** Que ocurre a **PROTOCOLIZAR** en lo conducente, en los términos del artículo 10 diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Acta levantada con motivo de la sesión referida en el párrafo anterior, exhibiéndose para tal efecto el Libro de Actas de la Sociedad, el cual Yo, el Notario doy fe tener a la vista, de la cual transcribo a continuación en lo conducente como sigue:..."BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE...Abril 28, 2005.- SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.- LUGAR: .- Nueva Torre Banorte, ubicada en Av. Revolución No. 3000 Col. Primavera en Monterrey, N.L.- FECHA: .- 28 de Abril del 2005, a las 10:00 horas.- PRESIDENTE: .- Don Roberto González Barrera.- SECRETARIO .- Doña Aurora Cervantes Martínez.- CONVOCATORIA: .- Mediante invitación personal dirigida a todos los miembros del Consejo de Administración. ASISTENCIA: .- CONSEJEROS PROPIETARIOS.- Don Roberto González Barrera...En virtud de existir el quórum estatuario requerido, el señor Don Roberto González Barrera declaró legalmente instalada la sesión del Consejo de Administración y procedió a dar lectura y proponer el siguiente: **ORDEN DEL DIA.- IV.- ASUNTOS GENERALES.- OTORGAMIENTO Y REVOCACIÓN DE PODERES.-** Una vez aprobado el Orden del Día, se procedió a desahogarlo como a continuación se indica:..

**IV.- ASUNTOS GENERALES.- OTORGAMIENTO Y REVOCACIÓN DE PODERES...ENITH MANCILLA HERRERA...ACUERDO N° 301,2: .-** Se otorga a favor de los apoderados nombrados en el Acuerdo que antecede los siguientes poderes, mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero...a) **PODER GENERAL** para la realización de Actos de Administración sobre bienes y negocios del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 – dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo el 2448- dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, del Código Civil para el Estado de Nuevo León, con todas las facultades generales y las especiales que requieran **clausula especial** conforme a la Ley...b) **PODER GENERAL** para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, o por cualquier otro título suscribir títulos de crédito, excluyendo la posibilidad de otorgar avales, en los términos del Artículo 9° noveno, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito...c).- **PODER GENERAL** para firmar la correspondencia y documentación que emane del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, así como certificar, en nombre de dicha Sociedad, lo relativo a la inexistencia de cuentas de cheques o cualquier circunstancia por la que se rehuse el pago de dichos títulos de crédito. Igualmente se les faculta para que firmen en unión de peritos autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los avalúos que formule la Sociedad, así mismo se les faculta para que certifiquen copias o impresiones obtenidas de los negativos originales de cámara mediante la cual se hubiere microfilmado libros, registros y documentos en general que obran o que en algún momento obraron en poder de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, relacionados con los actos del mismo; lo anterior en los términos del Artículo 100- cien de la Ley de Instituciones de Crédito...d).- Los Apoderados deberán ejercer los poderes que se les confieren actuando conjuntamente cualesquiera dos de ellos o cualquiera 1- uno de ellos con cualquier 1- uno de los apoderados que se hayan nombrado con antelación o de los que se nombren posteriormente, y no podrán en forma alguna delegar las facultades que se les confieren, ni otorgar mandatos de especie alguna.-

CLAUSULAS.- PRIMERA.- Queda PROTOCOLIZADA en lo conducente para todos los efectos legales a que haya lugar; el Acta de Sesión de Consejo de Administración de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE celebrada el día 28 veintiocho de abril de 2005 dos mil cinco.- SEGUNDA.- Se tienen por nombrados los apoderados y otorgados y revocados los poderes en los términos establecidos en el presente instrumento.- TERCERA.- BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representada en este acto por Licenciada AURORA CERVANTES MARTINEZ, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración del acta que se protocoliza aquí en lo conducente, se obliga a estar y pasar por todo lo que los Apoderados nombrados realicen, en el ejercicio de las facultades que se les confieren por el presente instrumento... PERSONALIDAD.- La Licenciada AUTORA CERVANTES MARTINEZ acredita su carácter de Secretario del Consejo de Administración de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, la existencia y subsistencia de dicha institución y demás pormenores relativos, con los siguientes documentos:...a).- Con el acta que ha quedado protocolizada.- b).- Con la escritura número 30,421 treinta mil cuatrocientos veintiuno...".

Copia cotejada de dicha escritura se agrega al apéndice de este instrumento bajo la LETRA "I".--- DOS.- Con escritura pública número 156,682 (ciento cincuenta y seis mil seiscientos ochenta y dos), de fecha 24 (veinticuatro) de abril de 2012 (dos mil doce), otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151 (ciento cincuenta y uno), de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, el día 02 (dos) de junio de 2005 (dos mil cinco), bajo el folio mercantil electrónico número 81438 (ochenta y un mil cuatrocientos treinta y ocho), en la cual se hizo constar el poder que otorga BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE a favor de MAURICIO CAMACHO BORBOLLA; y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...ESCRITURA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS EN MEXICO DISTRITO FEDERAL, a veinticuatro de abril del dos mil doce, ante mí, el Licenciado CECILIO GONZALEZ MARQUEZ, Titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, compareció el señor Licenciado HÉCTOR MARTÍN ÁVILA FLORES, en su carácter de Apoderado General de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, y dijo: Que con tal carácter comparece a otorgar y revocar PODERES en favor y respecto de las personas, en los términos de las siguientes:- CLÁUSULAS. PRIMERA.- "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representada en este acto por su Apoderado General el Licenciado HÉCTOR MARTÍN ÁVILA FLORES, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación, los siguientes poderes, mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero... a).- PODER ESPECIAL pero tan amplio y bastante como en derecho se requiera, para que en nombre y representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, operen cuentas discrecionales y no discrecionales con base en lo dispuesto en la ley del mercado de valores de asesoría y compra y venta, y venta de acciones de Sociedades de Inversión y custodia y administración de estos valores de acuerdo a ley de mercado y valores y de Sociedades de inversión. Así mismo se le faculta para realizar todo tipo de actos y documentos públicos para tales efectos. Los apoderados podrán ejercer el poder conferido de manera conjunta y separada a su discreción, el poder que se les confiere quedara sin efectos al momento que los apoderados



dejen de prestar sus servicios para "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE...SEGUNDA.- "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representada en este acto por su Apoderado General el Licenciado HECTOR MARTIN AVILA FLORES, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación, los siguientes poderes, mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero...**MAURICIO CAMACHO BORBOLLA**... a).- PODER ESPECIAL pero tan amplio y bastante como en derecho se requiera, para que en nombre y representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, celebren con toda clase de clientes de la sociedad mandante, operaciones de asesoría, promoción, compra y venta de valores al amparo de contratos de intermediación, mandato o comisión mercantil, de fideicomiso y cualquier otro que tenga por objeto la operación con valores, así como la celebración de operaciones relacionadas a contratos de depósito y de administración de valores que los referidos clientes tengan celebrados con casas de bolsa, especialistas bursátiles u otras entidades financieras y empresas autorizadas para operar con valores por cuenta de terceros, y en general, desempeñan las funciones de apoderado de la Sociedad mandante, para celebrar operaciones con el público. Los apoderados podrán ejercer el poder conferido de manera conjunta o separada a su discreción... Los apoderados podrán realizar cuantos actos, agencias y diligencias sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto indicado anteriormente, pudiendo suscribir cuantos documentos públicos y privados sean requeridos para tal efecto...Lo anterior, de conformidad con lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, para que puedan constituirse como apoderados para operar con acciones de sociedades de inversión y operar con títulos y valores a nombre de intermediarios del mercado de valores en cuentas discrecionales y no discrecionales, cuya autorización no se ha emitido mediante oficio, si no que ha publicado en el sitio web, liga "[www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticialiga=no&comid=0&secid355&itid=554](http://www.cnbv.gob.mx/noticia.asp?noticialiga=no&comid=0&secid355&itid=554)" acorde con lo dispuesto en los artículos relativos de las Disposiciones Generales Aplicables a los Operadores de Bolsa y Apoderados de Intermediarios del Mercado de Valores y Asesores de Inversión para la Celebración de Operaciones con el Público... Los apoderados podrán ejercer el poder conferido de manera conjunta o separada a su discreción. El poder que se les confiere quedara sin efectos al momento que el apoderado deje de prestar sus servicios para "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE...TERCERA.- "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representada en este acto por su Apoderado General el Licenciado HECTOR MARTIN AVILA FLORES, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación, los siguientes poderes, mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero... Los poderes que se revocan constan en la escritura pública número trescientos veinte, de fecha tres de Septiembre del dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaría Pública 58 (cincuenta y ocho) con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, la cual fue inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico ochenta y un mil cuatrocientos treinta y ocho asterisco uno de fecha veinticuatro de septiembre del dos mil ocho...PERSONALIDAD...Manifiesta el compareciente de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto y justifica la representación que ostenta, la cual no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con documentos que me exhibe y que Yo, el Notario, relaciono en el apéndice de esta escritura marcados con la letra "A" para transcribirlos en los testimonio que de este instrumento se expidan...YO, EL NOTARIO, DOY FE ... HÉCTOR MARTÍN ÁVILA FLORES.-



FIRMA.- C. GONZALEZ.- FIRMA.- SELLO DE AUTORIZAR... DOCUMENTO MARCADO CON LA LETRA "A" DEL APÉNDICE DE ESTA ESCRITURA... El señor Licenciado HÉCTOR MARTÍN ÁVILA FLORES, en representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, acredita la personalidad que ostenta, con los siguientes documentos:... a).- CONSTITUTIVA: Con el Primer Testimonio de la escritura número 30,421 treinta mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 16 dieciséis de marzo de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco, ante el Licenciado Fernando G. Arce, quien fuera adscrito a la Notaría Número 54 Cincuenta y Cuatro del Distrito Federal, de la que fuera Titular el Licenciado Graciano Contreras, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, Distrito Federal, en la Sección de Comercio, bajo el número 65 sesenta y cinco, a fojas 114 ciento catorce, volumen 199 ciento noventa y nueve, libro 3 tercero, en la que se hizo constar la constitución de "BANCO RADIO CINEMATOGRAFICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN FINANCIERA, con domicilio en México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS, MONEDA NACIONAL)..."

Copia cotejada de dicha escritura se agrega al apéndice de este instrumento bajo la LETRA "J". -

#### ----- G E N E R A L E S -----

**OSCAR PABLO ROJAS ORTIZ**, manifestó ser de nacionalidad mexicana, originario de Xalapa, Estado de Veracruz, lugar donde nació el día 29 (veintinueve) de junio de 1977 (mil novecientos setenta y siete, casado bajo el régimen de separación de bienes, consultor de negocios; con domicilio en Calle Cuatro Caminos número 135 (ciento treinta y cinco), Residencial El Refugio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población (CURP): ROOO770629HVZJRS00 (ROOO siete siete cero seis dos nueve HVZJRS cero cero); e inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave ROOO770629368 (ROOO siete siete cero seis dos nueve tres seis ocho).

**DANIEL CRUZ GUZMAN**, manifestó ser de nacionalidad mexicana, originario de Puebla, Estado de Puebla, lugar donde nació el día 29 (veintinueve) de junio de 1992 (mil novecientos noventa y dos), soltero, programador, con domicilio en Avenida 47 (cuarenta y siete) Poniente número 1711 (mil setecientos once), Colonia Reforma Agua Azul, Código Postal 72430 (setenta y dos mil cuatrocientos treinta), Municipio de Puebla, Estado de Puebla, con Clave Única de Registro de Población (CURP): CUGD920629HPLRZN00 (CUGD nueve dos cero seis dos nueve HPLRZN cero cero) e inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave CUGD920629G65 (CUGD nueve dos cero seis dos nueve G seis cinco).

**ENITH MANCILLA HERRERA**, manifestó ser de nacionalidad mexicana, originaria de Querétaro, Estado de Querétaro, lugar donde nació el día 02 (dos) de noviembre de 1973 (mil novecientos setenta y tres), casada, funcionaria bancaria, con domicilio en Avenida Tecnológico Sur número 100 (cien), despachos 4 (cuatro) y 5 (cinco), Edificio Nippo (Tec 100), Colonia El Carrizal, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población (CURP) MAHE731102MQTNRN11 (MAHE siete tres uno uno cero dos MQTNRN uno uno) y con Registro Federal de Contribuyentes MAHE731102QV4 (MAHE siete tres uno uno cero dos QV cuatro) -----

**MAURICIO CAMACHO BORBOLLA**, manifestó ser de nacionalidad mexicana, originario de Querétaro, Estado de Querétaro, lugar donde nació el día 18 (dieciocho) de febrero de 1975 (mil novecientos setenta y cinco) casado, funcionario bancario, con domicilio en Avenida Tecnológico Sur número 100 (cien), despachos 4 (cuatro) y 5 (cinco), Edificio Nippo (Tec 100), Colonia El Carrizal, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población (CURP) CABM750218HQTMRR00 (CABM siete cinco cero dos uno ocho HQTMRR cero cero) y con Registro Federal de Contribuyentes CABM750218LJA (CABM siete cinco cero dos uno ocho LJA).



**EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA:** -----

- I. Que conoce a los comparecientes en virtud de que se identificaron con documentos oficiales, con fotografía expedidos a su nombre, respecto de los cuales se agrega una copia cotejada al apéndice de esta escritura bajo las **LETRAS "K", "L", "M" y "N"**. -----
- II. Que los comparecientes tienen capacidad legal para otorgar los actos que se hacen constar en esta escritura, en virtud de que no presentan manifestaciones patentes de incapacidad legal y el suscrito Notario no ha tenido noticia alguna de que se haya declarado su estado de incapacidad. --
- III. Que el suscrito Notario tuvo a la vista los documentos presentados por las partes para la formación de esta escritura y que se han relacionado en la misma. -----
- IV. Que en relación con el Impuesto al Valor Agregado, no se causa en virtud de que el inmueble objeto de este instrumento se destina a uso habitacional. -----
- V. Que respecto al Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, "**LA PARTE VENDEDORA**" declara, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad:-----
- a) Que su ingreso se encuentra exento, ya que el inmueble objeto de esta escritura ha sido su casa habitación, lo que justifica con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la **LETRA "O"**; -----
- b) Que durante los tres años inmediatos anteriores a la enajenación contenida en esta escritura, no ha enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención a que se refiere la presente certificación; y-----
- c) Que la superficie del terreno del mencionado inmueble no excede de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación. -----
- Asimismo advertí a "**LA PARTE VENDEDORA**" que daré aviso de la presente enajenación a la Autoridad Fiscal competente; y que para ser aplicable dicha exención, la parte enajenante deberá incluir en su declaración anual, en su caso, el ingreso derivado de la enajenación contenida en este instrumento. -----
- VI.- Declaran los comparecientes que el inmueble objeto de esta escritura no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----
- VII. Que el suscrito Notario hizo saber a "**LA PARTE COMPRADORA**", la información relativa a las contribuciones Estatales que en relación y con motivo del otorgamiento de esta escritura se generan, de conformidad con la constancia que agrego al apéndice de esta escritura con la **LETRA "P"**. -----
- VIII. 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, los representantes de **EL BANCO** le explicaron al **ACREDITADO** los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas. -----
- c).- Que por las declaraciones de los representantes de **EL BANCO** y el **ACREDITADO**, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del presente contrato. -----
- IX.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan conocer el aviso de privacidad a que se refiere la mencionada ley, por lo que con la firma del presente instrumento los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos personales.-----

X.- Que para los efectos previstos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, declaran los comparecientes que los bienes y recursos objeto del presente instrumento son de legítima procedencia y que su actuación es de buena fe en las calidades que se indican. -----

XI. Que hice del conocimiento de el "ACREDITADO", que si durante el presente ejercicio fiscal sus ingresos provenientes de préstamos, donativos o premios, ya sea en lo individual o en su conjunto, son superiores a \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), deberá manifestarlo a la autoridad fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, en términos del artículo noventa de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, se considerarán ingresos omitidos. -----

XII. Que el suscrito Notario leyó a los comparecientes este instrumento, así como la leyeron por sí mismos, y les explicó su contenido, valor y efectos legales. -----

XIII. Que los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido, valor y efectos legales de esta escritura, por lo que procedieron a firmarla el día de su fecha, sin que exista violencia, amenazas o intimidación que afecte su libre voluntad. **DOY FE.** -----

**RUBRICAS**

Señor **OSCAR PABLO ROJAS ORTIZ.**- Firma.- Señor **DANIEL CRUZ GUZMAN.**- Firma.-  
Licenciada **ENITH MANCILLA HERRERA** Representante legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**- Firma.-  
Licenciado **MAURICIO CAMACHO BORBOLLA** Representante Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**- Firma.-  
Ante mí, Licenciado **LUIS FELIPE ORDAZ GONZALEZ.**- Firma.-  
El sello de autorizar de la Notaria Numero Cinco que dice: "ESTADO DE QUERÉTARO, LIC. LUIS FELIPE ORDAZ GONZALEZ, NOTARIA No. 5".- Al centro el Escudo Nacional. -----

**CERTIFICO:** Que la presente es una copia fiel y exacta del original que obra en el Protocolo de esta Notaría.- **Doy Fe.** -----

Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a los 12 (doce) días del mes de octubre de 2020 (dos mil veinte). -----

**LIC. LUIS FELIPE ORDAZ GONZÁLEZ**  
**NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO**  
**DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO**

