



LIBRO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE.....MPBA/LMC/MPBA....."VEINTIUNO".....

INSTRUMENTO DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS.....

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veinticinco de julio del dos mil trece.....

RAUL RODRÍGUEZ PIÑA, titular de la notaría número doscientos cuarenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:.....

I.- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, representada por la señorita Karina Ivet Salas Ricardez, a favor de la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA.....

II.- LA COMPRAVENTA que celebran de una parte el señor VIRGILIO BUCIO RETA, como "COMPRADOR" y de otra la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, como "VENDEDORA"; y.....

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO que celebran de una parte "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en lo sucesivo "BANORTE", representado en este acto por los señores Feliciano García Álvarez y José Luis Padilla Barrera, y de otra parte el señor VIRGILIO BUCIO RETA, en lo sucesivo "LA PARTE ACREDITADA", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:.....

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

I.- **TÍTULO DE PROPIEDAD.**- Por instrumento número veinticinco mil trescientos cincuenta, de fecha quince de diciembre del dos seis, ante el licenciado Uriel Oliva Sánchez, titular de la notaría número doscientos quince del Distrito Federal, que certifico tener a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en el folio real número un millón doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y cuatro auxiliar cuatro, la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, adquirió por compraventa, en precio de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, la casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número cero tres mil setecientos veinte, con la superficie, colindancias, medidas, linderos e indiviso que se describen en la cláusula primera del capítulo de compraventa de este instrumento.

II.- **APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA.**- En el mismo instrumento que se relaciona en el antecedente anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en el folio real número un millón doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y cuatro auxiliar cuatro, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebraron de una parte "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, como acreditante y de otra la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, como la parte deudora, hasta por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y para garantizar el pago de la expresada cantidad más sus accesorios legales, la mencionada señora constituyó hipoteca en primer lugar y grado sobre el inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento.

III.- **RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO DE LA "VENDEDORA".**- Declara la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, que al momento de la adquisición del inmueble objeto de este instrumento se encontraba casada con el señor Germán Medina González, bajo el régimen de sociedad conyugal, el matrimonio se celebró en México, Distrito Federal, el día nueve de agosto de mil novecientos noventa y uno, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio, con la respectiva anotación de cambio de régimen patrimonial, a SEPARACIÓN DE BIENES, marcada con el número mil cuatrocientos setenta y cuatro, del libro seis del juzgado vigésimo tercero, de México Distrito Federal, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "UNO", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su copia certificada con la que la cotejé.

COTEJADO

IV.- REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.- En términos del artículo once de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, se realizó la consulta en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que consta inscrito el inmueble objeto de este instrumento, la que agrego al apéndice de este instrumento con el número "DOS". ----

-----**DECLARACIONES**-----

Bajo protesta de decir verdad, después de que el suscrito les hubo advertido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, los comparecientes declaran lo siguiente:-----

A.- DE LA COMPRAVENTA.-----

I.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.- Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento no reporta más gravamen que la hipoteca a favor de "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, hasta por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, misma que será cancelada en este mismo instrumento, lo que justifica con el certificado de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el día veintiséis de junio del dos mil trece, que agrego al apéndice de este instrumento con el número "TRES".-----

II.- CONTRIBUCIONES.- Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales y que las cubre con los siguientes números de cuenta: -----

A. Predial: -----

"039-062-18-004-5".-----

(cero treinta y nueve guión cero sesenta y dos guión dieciocho guión cero cero cuatro guión cinco).-----

B. Agua: -----

"18-37-256-896-01-000-1".-----

(dieciocho guión treinta y siete guión doscientos cincuenta y seis guión ochocientos noventa y seis guión cero uno guión cero cero cero guión uno).-----

III.- CUOTAS DE CONDOMINIO.- Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que no existen adeudos por concepto de cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, de reserva y extraordinarias del Régimen de Propiedad y Condominio, al cual pertenece el inmueble objeto de este instrumento. -----

IV.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.- El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, declara que obra en su poder el Reglamento de Condominio y Administración del inmueble objeto de este instrumento, mismo que declara conocer en todas y cada una de sus partes y que se compromete a cumplirlo.-----

V.- AREAS COMÚNES.- Declara el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, conocer la descripción de las áreas comunes del condominio al que pertenece el que es objeto de este instrumento.-----

VI.- OBLIGACIONES CONDOMINALES.- El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, se obliga a cumplir todas y cada una de las declaraciones y cláusulas respecto al inmueble objeto de este instrumento, contenidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio del que forma parte el mencionado inmueble. ---- Asimismo declara que obra en su poder copia del mencionado instrumento.-----

VII.- ARRENDAMIENTO.- Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno y el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, que no tiene conocimiento de que el inmueble objeto de este instrumento se encuentre sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----

B.- DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO.-----

I.- Expresa "LA PARTE ACREDITADA":-----

a.- Que es propietaria y se encuentra en posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:-----



La casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número cero tres mil secientos veinte.

Que el inmueble antes descrito lo adquirió "LA PARTE ACREDITADA", mediante el contrato de compraventa otorgado en este instrumento.

c.- Que el relacionado inmueble reporta hipoteca a favor de "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, misma que será cancelada de conformidad al capítulo primero de este instrumento, lo que se justifica con el Certificado de Gravámenes, que ha quedado agregado en el apéndice de este instrumento con el número "TRES".

d.- Que está al corriente en el pago del impuesto predial que le corresponde.

II.- Manifiesta "LA PARTE ACREDITADA" que ha solicitado a "BANORTE", un crédito por la cantidad de \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), cuyo importe lo destinará para la adquisición del inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento, que se ofrece en garantía.

III.- ESTADO CIVIL DE "LA PARTE ACREDITADA".- Declara el señor VIRGILIO BUCIO RETA, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que se encuentra casado con la señora ANA MARÍA BUSTAMANTE RIVAS, bajo el régimen de separación de bienes, habiéndose celebrado dicho matrimonio en Tuxpan, Estado de Michoacán, el día veintiséis de mayo de mil novecientos noventa, según consta de la copia certificada del acta marcada con el número ciento veintitrés, libro cuatro, juzgado primero del Registro Civil de Tuxpan, Estado de Michoacán, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "CUATRO", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su copia certificada con la que la cotejé.

IV.- 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 "BANORTE" explicaron al "LA PARTE ACREDITADA" los términos y condiciones definitivas de las "CLÁUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando "LA PARTE ACREDITADA" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

c) Que 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 "BANORTE" le proporcionó a "LA PARTE ACREDITADA" un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito.

V.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento, es la cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, según el avalúo formulado por "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, el día veintiséis de abril del dos mil trece, que agrego al apéndice de este instrumento con el número "CINCO".

Dicho Avalúo se relaciona únicamente para los efectos del crédito que en este instrumento se otorga.

VI.- En razón de lo expuesto, "BANORTE", está de acuerdo en conceder a "LA PARTE ACREDITADA" 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", acuerdan otorgar las cláusulas financieras que más adelante se indican.

COTEJADO

-----SITUACIÓN FISCAL-----

I.- CONSTANCIAS DE NO ADEUDO DE CONTRIBUCIONES DEL INMUEBLE.- Con el número **"SEIS"** agrego al apéndice de este instrumento, las constancias a que se refiere el artículo veintisiete del Código Fiscal del Distrito Federal, con su respectivo comprobante de pago, que en copia fotostática se agrega con el mismo número formando un solo documento, que las partes me exhiben en este acto, razón por la cual liberan al suscrito notario de cualquier adeudo, de lo que el suscrito notario les advertí y expliqué las consecuencias legales.-----

II.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.- Que ilustré al señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, que será responsable solidario en el pago de las contribuciones que aparecieren relacionadas con el inmueble objeto de este instrumento y que fueren anteriores a la fecha de firma del mismo. Lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo cuarenta y ocho, fracción novena del Código Fiscal del Distrito Federal, que a la letra dice:-----

"ARTÍCULO 48.- Son responsables solidarios del pago de los créditos fiscales:-----

...IX.- Los adquirentes de bienes inmuebles, cuando los enajenantes no hayan pagado las contribuciones o lo hayan hecho en cantidad menor a lo señalado en este código, sin que la responsabilidad exceda del valor del inmueble. En el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, la responsabilidad solidaria del adquirente de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, será proporcional al porcentaje indiviso que le corresponda a esa unidad, en relación al total del inmueble condominal..."-----

III.- VALOR CATASTRAL.- El valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS, CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**, de acuerdo con el documento que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número **"SIETE"**, certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé.-----

IV.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento, es la cantidad de **TRES MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, según el avalúo formulado por el arquitecto Alfredo Ibarra Martínez, el día veintisiete de junio del dos mil trece, que agrego al apéndice de este instrumento con el número **"OCHO"**.-----

V.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.- Que respecto al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, informé al señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, que la liquidación correspondiente se presentará a la Tesorería del Distrito Federal para su aprobación y que el inmueble objeto de este instrumento responderá para el caso de que hubieren diferencias en la liquidación de dicho impuesto.-----

VI.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento ha sido destinado a unidad habitacional en consecuencia el Impuesto al Valor Agregado no se causa, en términos del artículo noveno fracción segunda de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

VII.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación, éste no se causa en virtud de que el ingreso de los enajenantes se encuentran exentos en términos del artículo ciento nueve fracción quince inciso "A" de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de la presente operación es su casa habitación, lo que justifica con los documentos que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número **"NUEVE"** formando un solo documento. Asimismo manifiestan conocer el artículo ciento nueve fracción quince inciso "A", segundo párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y declaran no haber optado por dicha exención con anterioridad a la celebración de este acto, dentro de un periodo de cinco años y manifiestan querer hacerlo en la presente compraventa.----- Asimismo manifiestan que, en su caso, el ingreso obtenido mediante la celebración del contrato consignado en este instrumento, lo declararán ante las autoridades fiscales correspondientes, a fin de que sea aplicable dicha exención, de conformidad con el antepenúltimo párrafo del citado artículo ciento nueve y con el tercer párrafo del artículo ciento setenta y cinco de la mencionada Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----



COPIADO

A continuación se transcriben los artículos señalados en el párrafo anterior:-----

Artículo 109. No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:-----

XV. Los derivados de la enajenación de:-----

a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de un millón quinientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.-----

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los cinco años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiere obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación...-----

...Las exenciones previstas en las fracciones XIII, XV inciso a) y XVIII de este artículo, no serán aplicables cuando los ingresos correspondientes no sean declarados en los términos del tercer párrafo del artículo 175 de esta Ley, estando obligado a ello...-----

...Artículo 175. Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán en el mes de abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.-----

No estarán obligados a presentar la declaración a que se refiere el párrafo anterior, las personas físicas que únicamente obtengan ingresos acumulables en el ejercicio por los conceptos señalados en los Capítulos I y VI de este Título, cuya suma no exceda de \$400,000.00, siempre que los ingresos por concepto de intereses reales no excedan de \$100,000.00 y sobre dichos ingresos se haya aplicado la retención a que se refiere el primer párrafo del artículo 160 de esta Ley.-----

En la declaración a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes que en el ejercicio que se declara hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto y por los que se pagó el impuesto definitivo, superiores a \$1'500,000.00 deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto en los términos de las fracciones XIII, XV inciso a) y XVIII del artículo 109 de esta Ley y por los que se haya pagado impuesto definitivo en los términos del artículo 163 de la misma.-----

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la prestación de un servicio personal subordinado, estarán a lo dispuesto en el artículo 117 de esta Ley...".-----

-----CAPÍTULO PRIMERO-----

-----CANCELACIÓN DE HIPOTECA-----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, representado por la señorita **Karina Ivet Salas Ricardez**, manifiesta que en virtud de que su representado recibió con anterioridad a la celebración de este acto, el importe total del contrato de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria, relacionado en el antecedente segundo de este instrumento; así como los intereses convenidos, **CANCELA TOTALMENTE** y deja sin efecto alguno la hipoteca en primer lugar y grado relacionada en el antecedente segundo de este instrumento, que la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA** constituyó sobre el inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento.-----

SEGUNDA.- Los gastos y honorarios que se causen con motivo de esta operación serán cubiertos por la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**.-----

-----CAPÍTULO SEGUNDO-----

-----DE LA COMPRAVENTA-----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- La señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, vende al señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, quien adquiere la casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número **cero tres mil setecientos veinte**, con la superficie, colindancias, medidas, linderos e indiviso que en el título que se relaciona en el antecedente primero de este instrumento se describieron como sigue:-----

"...CASA 4 -----

Se encuentra localizada al oriente del conjunto y colinda con la casa 3, con una superficie de 190 mt2.-----

PLANTA BAJA: -----

Se encuentra localizada 0.20 mts sobre N.B. y consta de: garaje para 2 autos uno de 4.20 x 2.20 y otro de 5.00 x 2.40 a cubierto, el vestíbulo y la escalera, cuarto de lavado y de planchado, con covacha, cuarto de servicio con baño completo, patio de servicio y escalera de caracol hacia la cocina y las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE: 5.00 mts, con propiedad particular y formando un quiebre hacia el sur que es el frente del garaje en 1.00 mts con área común de circulaciones de automóviles.-----

AL SUR: 4.90 mts. con propiedad particular y formando un quiebre en el patio de servicio de 3.70 mts en 1.25 mts, con patio de servicio con casa 3.-----

AL ORIENTE: 12.50 mts con propiedad particular.-----

AL PONIENTE: 3.70 mts con patio de servicio de casa 3, y haciendo un quiebre hacia el poniente 1.25 mts en 4.20 mts en casa 3 y haciendo un quiebre hacia el oriente de 1.25 mts en 4.60 mts con circulaciones para automóviles que son áreas comunes.-----

ARRIBA: Con planta del primer nivel de la propia casa 4.-----

ABAJO: Con cimentación del edificio y terreno que son áreas comunes del conjunto.-----

PLANTA PRIMER NIVEL: -----

Se encuentra localizada a 2.50 mts sobre N.B. y consta de estancia, comedor, cocina, ½ baño, escalera y vestíbulo de la propia casa, azotehuela y escalera de caracol, que comunica con la planta baja y las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE: 7.50 mts con propiedad particular y en 0.70 mts con cubo de luz que en la planta baja con circulaciones de automóviles y área común.-----

AL SUR: 3.50 mts con propiedad particular y formando un quiebre de 3.50 mts en 2.50 mts; con cubo de luz que es común a las casas 3 y 4 y haciendo un quiebre hacia el norte de 4.20 mts, en 1.20 mts con escalera de casa 3.-----

AL ORIENTE: 12.50 mts con propiedad particular.-----

AL PONIENTE: 3.70 mts con cubo de luz común en las casas 3 y 4 que en planta baja son los patios de servicios de las mismas casas y haciendo un quiebre hacia el poniente 2.50 mts en 4.20 mts con la casa 3, y haciendo un ancón de 1.20 mts con la escalera de la casa 3, en 4.70 mts con cubo de luz, que en la planta baja son circulaciones comunes para automóviles.-----

ARRIBA: Con la planta segundo nivel de la casa 4.-----

ABAJO: Planta baja de la propia casa 4.-----

PLANTA SEGUNDO NIVEL:-----

Se encuentra localizada a 5.10 mts sobre N.B. y consta de: escalera, 3 recámaras, la principal con baño privado completo con jacuzzi y otro baño completo, cuarto de t.v. Y las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE: en 7.50 mts, con propiedad particular y 1.20 mts con cubo de luz que en la planta baja son las circulaciones de autos de área común.-----

AL SUR: en 3.80 mts, con propiedad particular y formando un quiebre de 3.70 mts, en 2.50 mts, con cubo de luz que en la planta baja son los patios de servicios de las casas 3 y 4 y haciendo un quiebre hacia norte de 4.20 mts en 1.60 mts con casa 3.-----



COTEJADO

32.50 mts con propiedad particular. -----
3.70 mts con cubo de luz de las casas 3 y 4 que son comunes y haciendo un quiebre hacia el
poniente de 70 mts en 4.20 mts con casa 3, formando un ancón de 1.60 mts que colinda con la casa 3, en
3.70 mts con cubo de luz que en planta baja son circulaciones para automóviles. -----

ARRIBA: Con la azotea que es área común de las casas 3 y 4, donde se encuentran tinacos, tanques de gas
y tragaluces, estos últimos forman parte de la propiedad (asi) particular de cada casa donde se ubiquen. -----

ABAJO: Con planta de primer nivel de la casa 4...". -----

A dicho inmueble le corresponden dentro de los elementos comunes que constituyen el mencionado Régimen
en Condominio, un indiviso de VEINTICINCO ENTEROS DE POR CIENTO...". -----

SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente: -----

I.- El precio importa la cantidad de **TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA
NACIONAL**, del cual la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA** como vendedora, se da por pagada del
mismo en este acto, mediante: -----

a) cheque de caja número cero nueve cuatro cinco a cargo de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima
por la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**. -----

b) Cheque de caja número cero nueve cuatro seis a cargo de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima
por la cantidad de **UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS
CUARENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, que en copia fotostática agrego al apéndice de este
instrumento con el número "DIEZ", y -----

c) La cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS NUEVE MIL OCHENTA Y TRES PESOS CINCUENTA Y
NUEVE CENTAVOS**, bajo protesta de decir verdad, haber recibido con anterioridad a este acto, en efectivo,
del señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, a su entera conformidad. -----

II.- La propiedad vendida pasa a poder del señor **VIRGILIO BUCIO RETA**: -----

A.- Sin limitación alguna en su dominio. -----

B.- Sin gravamen de ninguna especie, excepto el relacionado en la declaración A inciso I (romano) de este
instrumento. -----

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o laboral. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha
de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**. -----

TERCERA.- Que respecto a la entrega del inmueble objeto de este instrumento, el señor **VIRGILIO BUCIO
RETA**, como comprador, se da por recibido del mismo en este acto. -----

CUARTA.- La señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, se obliga a favor del señor **VIRGILIO BUCIO RETA**,
al saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos en los términos de Ley. -----

QUINTA.- El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, se obliga a destinar el inmueble objeto de este instrumento, a un
uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. -----

SEXTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento,
serán cubiertos por el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, excepto el Impuesto Sobre la Renta, el cual será a
cargo de la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**. -----

SÉPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de este capítulo, las partes se someten a los Tribunales del
Distrito Federal, renunciando expresamente a cualquier otro que pudiera corresponderles. -----

-----**CAPÍTULO TERCERO**-----

-----**DEL CONTRATO APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON**-----

-----**GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**-----

-----**CLÁUSULAS FINANCIERAS**-----

**PRIMERA.- IMPORTE DEL CRÉDITO.- "BANORTE" concede a "LA PARTE ACREDITADA" un crédito
bajo la forma de apertura de crédito simple, hasta por la cantidad de \$2,400,000.00 (DOS MILLONES
CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL) para destinarse conforme a lo señalado en la
declaración B inciso II (dos romano) de este instrumento.** Dentro del límite del crédito no quedan

comprendidos los intereses, comisión y gastos que debe pagar "LA PARTE ACREDITADA" y que se estipulan en el presente instrumento.

El importe del crédito podrá aumentarse con las cantidades que "BANORTE" erogue 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 "BANORTE" pone a disposición de "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE" 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.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a invertir el IMPORTE DEL CRÉDITO, precisamente a los fines expresados en la declaración B inciso II de este contrato.

CUARTA.- PLAZO DEL CONTRATO.- El plazo de vigencia de este contrato se iniciará a partir del día treinta y uno del mes de julio del año 2013 (dos mil trece), para concluir el día treinta y uno del mes de julio del año 2033 (dos mil treinta y tres).

QUINTA.- REEMBOLSO DEL CRÉDITO.- El reembolso del IMPORTE DEL CRÉDITO, será efectuado por "LA PARTE ACREDITADA", en el domicilio de "BANORTE", 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 tabla de amortización de capital que en éste acto firman las partes y que agrego al apéndice de este instrumento con el número "ONCE".

SEXTA.- PAGO MENSUAL.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "BANORTE" en el domicilio de "BANORTE", 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.

Dichos pagos se efectuarán el día 3 (tres) de cada mes, siendo el primer pago el día tres del mes de Agosto del año 2013 (dos mil trece).

Independientemente de lo pactado en la cláusula de CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA, los pagos que realice "LA PARTE ACREDITADA" se aplicarán de acuerdo con el medio de pago utilizado de conformidad con la tabla siguiente:

| Medios de pago: | Fechas de acreditamiento del pago: |
|-----------------|--|
| Efectivo | Se acreditará el mismo día. |
| Cheque | a) De "BANORTE", se acreditará el mismo día. b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 (dieciséis dos puntos cero cero) horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 (dieciséis dos puntos cero cero) horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente. |



COTEJADO

| | |
|---------------------------------------|---|
| | Se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con "LA PARTE ACREDITADA", o b) En la fecha límite de pago. |
| Transferencias electrónicas de fondos | a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditará el mismo día. b) Dentro de "BANORTE", se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente. |

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 "A" entre "B", en donde:-----

"A" es el saldo insoluto previo al pago anticipado realizado.-----

"B" es igual a "C" más 1 (uno) y el resultado se eleva a la potencia del número de pagos mensuales remanentes del crédito; al resultado obtenido se le resta 1 (uno).-----

"C" 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).-----

SÉPTIMA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIA.- El "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "BANORTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida, a la tasa anual fija del **9.70% (nueve punto setenta 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 "BANORTE", el día 3 (tres) de cada mes, siendo el primer pago el día tres del mes de Agosto del año 2013 (dos mil trece).-----

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, "BANORTE" no llegare a aplicar la TASA DE INTERÉS ORDINARIA como se establece en esta cláusula, se conviene entre las partes expresamente, que "BANORTE" 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.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "BANORTE", 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, respecto de cualquier período que comprenda tres pagos consecutivos de incumplimiento, 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. -----

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. -----

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 de **"LA PARTE ACREDITADA"** de efectuar los pagos establecidos en dichas cláusulas, en el domicilio de **"BANORTE"**, **"LA PARTE ACREDITADA"** solicitó expresamente a **"BANORTE"** a través del formato para domiciliación, que consta en documento por separado y que **"BANORTE"** guarda como constancia, que se le cargará en la cuenta número **"0864861694" (CERO OCHO SEIS CUATRO OCHO SEIS UNO SEIS NUEVE CUATRO)**, que le lleva **"BANORTE"**, 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 **"BANORTE"** queda facultado mas no obligado a efectuar dichos cargos, por lo que **"LA PARTE ACREDITADA"** no queda eximido de pago frente a **"BANORTE"**. -----

"LA PARTE ACREDITADA" 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 presentada a través de cualquiera de las sucursales de **"BANORTE"** o bien a través de los medios electrónicos que este último ponga a disposición de **"LA PARTE ACREDITADA"**, esta solicitud surtirá efectos a más tardar a los 3 (tres) días hábiles bancarios siguientes a su recepción. -----

En caso de que **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 **"BANORTE"** realice los cargos derivados del pago del IMPORTE DEL CRÉDITO y siempre que derivado de dicha objeción **"BANORTE"** restituya a **"LA PARTE ACREDITADA"** 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.- **"LA PARTE ACREDITADA"** se obliga a pagar a **"BANORTE"**, en el domicilio de éste, por concepto de comisión por apertura de crédito la cantidad que resulte de aplicar el **1.00% (uno 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, **"LA PARTE ACREDITADA"** se obliga a pagar a **"BANORTE"**, en el domicilio de éste, por concepto de comisión por autorización de crédito diferida una cantidad igual a **\$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)** mensuales durante **240 (doscientos cuarenta)** meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. 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. -----

"LA PARTE ACREDITADA" pagará a **"BANORTE"** por concepto de comisión por cobranza la cantidad que resulte de aplicar el **5.00% (cinco punto cero cero 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 día siguiente de la fecha de vencimiento del pago respectivo, se podrá generar hasta por tres pagos consecutivos incumplidos y se deberá cubrir al momento de su generación. En el caso de que el **"LA PARTE ACREDITADA"** efectúe el pago de la totalidad del adeudo vencido dentro de los primeros 5-cinco días



naturales posteriores a partir de la fecha de vencimiento de dicho pago, dicha comisión no se generará y únicamente cobrará los intereses moratorios correspondientes a dichos días, calculados de conformidad con lo señalado en la cláusula de TASA DE INTERÉS MORATORIO. El "LA PARTE ACREDITADA" está de acuerdo en que si durante la vigencia de este contrato vuelve a incumplir después de haberse 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. En el entendido de que "BANORTE" no podrá cobrar durante el mismo período, la comisión antes referida de manera conjunta con los intereses moratorios. -----

"LA PARTE ACREDITADA" pagará a "BANORTE" 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 "LA PARTE ACREDITADA" realiza un pago anticipado o adelantado no se le cobrará comisión por prepago. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- PAGOS ANTICIPADOS y PAGOS ADELANTADOS.- "LA PARTE ACREDITADA", siempre y cuando se encuentre al corriente en sus obligaciones de pago de conformidad con el presente contrato, podrá pagar anticipadamente, total o parcialmente, el IMPORTE DEL CRÉDITO, con sus respectivos intereses. Asimismo podrá efectuar pagos y solicitar que éstos se apliquen como pagos adelantados de los pagos mensuales inmediatos siguientes y consecutivos. -----

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

A las últimas amortizaciones del crédito de tal forma que se reduzca el plazo para el REEMBOLSO DEL CRÉDITO concedido y en su caso, también disminuya el monto de los pagos mensuales, en el entendido que de existir cantidades adeudadas diferentes al capital, el pago anticipado se aplicará en su caso, en el siguiente orden: al pago de comisiones, seguros, impuesto al valor agregado, intereses moratorios, intereses ordinarios y posteriormente al capital. -----

Los pagos anticipados que realice el "LA PARTE ACREDITADA" no lo eximen de su obligación de efectuar los pagos mensuales inmediatos siguientes. -----

En el caso de que "LA PARTE ACREDITADA" efectúe pagos que aún no sean exigibles le podrá solicitar a "BANORTE", que se apliquen como pagos adelantados del importe del crédito, precisamente a los pagos mensuales inmediatos. Cuando el importe del pago sea superior al PAGO MENSUAL o a cualquier otro concepto exigible en el período, "LA PARTE ACREDITADA" le deberá de entregar un escrito con su firma autógrafa a "BANORTE" 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. -----

Por cada PAGO ANTICIPADO o ADELANTADO que se aplique en el crédito, "BANORTE" deberá expedir un comprobante y poner a disposición del "LA PARTE ACREDITADA", a través de las sucursales de "BANORTE" o bien a través de los medios pactados con él "LA PARTE ACREDITADA", la tabla de amortización a capital con los importes actualizados por lo que corresponda al plazo restante del crédito **"BANORTE" 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.** -----

DÉCIMA TERCERA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- En caso de que conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE" el Impuesto citado juntamente con los referidos conceptos. -----

COTEJADO

DÉCIMA CUARTA.- GARANTÍA.- En garantía del pago del crédito, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás obligaciones a cargo de **"LA PARTE ACREDITADA"**, derivadas de este contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de **"BANORTE"**, con motivo del referido contrato, la siguiente persona, constituye: -----

I.- El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, hipoteca expresa en primer lugar y grado sobre la casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número cero tres mil setecientos veinte, que ha quedado descrita e identificada en el antecedente primero de la presente escritura, 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 **"BANORTE"**, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae **"LA PARTE ACREDITADA"**, 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 **"BANORTE"**, 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 aún 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 correspondiente. La hipoteca que se constituye, permanecerá vigente y subsistente por todo el tiempo en que **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, se sujetará a las siguientes reglas: -----

- a) El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, no podrá enajenar, gravar ni de cualquier otra forma disponer total o parcialmente del bien afecto en garantía, salvo con la autorización previa de **"BANORTE"** dada por escrito. --
- b) El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, dará aviso inmediatamente a **"BANORTE"** de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a disminución de la garantía, quedando obligado **"LA PARTE ACREDITADA"** a reponerla en igual proporción, dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya ocurrido tal evento. -----

DÉCIMA SEXTA.- SEGUROS.- **"LA PARTE ACREDITADA"** se obliga a contratar un **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente**, por el importe del monto inicial del crédito. Así como un **seguro de daños** contra incendio o rayo, explosión, temblor o erupción volcánica, granizo, ciclón, huracán o vientos tempestuosos por el monto inicial del crédito, incluyendo una **cobertura por los contenidos** que se encuentren dentro del inmueble que se otorga en garantía. -----

"BANORTE" contratará con la aseguradora que se señala en la carátula del contrato de adhesión, en lo sucesivo la ASEGURADORA, el **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos** a nombre y por cuenta de **"LA PARTE ACREDITADA"**. -----

En virtud de que a la fecha de celebración del presente contrato, **"LA PARTE ACREDITADA"** no cumple con las condiciones de elegibilidad vigentes en la póliza de vida colectiva para la cobertura por desempleo involuntario contratada por **"LA PARTE ACREDITADA"** con la ASEGURADORA, **"BANORTE"** no contrata dicha cobertura; no obstante, al momento de que cumpla con las condiciones de elegibilidad, tenga celebrado un contrato de trabajo por tiempo indefinido y cuente con una antigüedad mínima de 24(veinticuatro) meses en el empleo, **"LA PARTE ACREDITADA"** podrá solicitar en cualquiera de las sucursales de **"BANORTE"**, que éste último contrate a su cargo y nombre la cobertura por desempleo involuntario. Esta cobertura



comenzará a partir de 2-dos meses posteriores a la aceptación de la solicitud por parte de la ASEGURADORA, cubriendo únicamente hasta por 9-nueve meses los pagos mensuales correspondientes del crédito al momento de ocurrir el desempleo involuntario; si existe más de un beneficiario, sólo se podrá reclamar la cobertura por el desempleo involuntario de uno de ellos.-----

"LA PARTE ACREDITADA" nombrará como beneficiario preferente e irrevocable del **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y del seguro de daños con la cobertura de contenidos** al Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.-----

En el supuesto caso de que **"LA PARTE ACREDITADA"** sea el que contrate directamente el **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos** a que se hacen referencia en esta cláusula, queda obligado a comprobar ante **"BANORTE"** con los recibos correspondientes el pago de las primas relativas.-----

Si **"LA PARTE ACREDITADA"** cancela el **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos** que contrata con la ASEGURADORA, tendrá un plazo de 10-diez días naturales a partir de la fecha de su cancelación para entregarle a **"BANORTE"** las pólizas correspondientes debidamente endosadas a favor de **"BANORTE"** por los mencionados seguros y coberturas, mismas que deberán ser por una suma mínima que cubra el monto inicial del crédito y por todo el plazo remanente del crédito. **"BANORTE"** mantendrá la póliza en su poder por todo el tiempo que estuviere insoluto el crédito objeto de este contrato. -----

En caso de que **"LA PARTE ACREDITADA"** no entregue las pólizas correspondientes en el plazo establecido en el párrafo anterior, **"BANORTE"** contratará con la ASEGURADORA, el **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos**, a nombre y por cuenta de **"LA PARTE ACREDITADA"**. Durante la vigencia del crédito, los seguros se contratarán si **"LA PARTE ACREDITADA"** se encuentra al corriente en sus PAGOS MENSUALES y si cumple con las condiciones de elegibilidad vigentes en la póliza de vida y daños colectiva contratada por **"BANORTE"**, el importe de las primas se considerará como parte integrante de los PAGOS MENSUALES para todos los efectos de este contrato, si **"LA PARTE ACREDITADA"** no cubriera el importe de las primas de los seguros aludidos y éstas son liquidadas por **"BANORTE"**, **"LA PARTE ACREDITADA"** se obliga a pagar a **"BANORTE"**, intereses a la tasa moratoria pactada en la cláusula de TASA DE INTERÉS MORATORIO, que se obtenga en la fecha en que **"LA PARTE ACREDITADA"** reembolse a **"BANORTE"** los pagos de referencia, computados dichos intereses desde la fecha en que **"BANORTE"** erogue tales pagos hasta la fecha de reembolso de éstos. -----

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 cualquier sucursal de **"BANORTE"**.-----

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 en defecto u omisión por **"BANORTE"**.-----

En el entendido de que si **"BANORTE"** contrata el **seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente** en virtud de que se cumplieron con las condiciones de elegibilidad vigentes en la póliza de vida colectiva contratada por **"BANORTE"** será a nombre de señor **VIRGILIO BUCIO RETA**.-----

Si **"BANORTE"** contrata el seguro de daños con la cobertura de contenidos será por el monto inicial del crédito. **"BANORTE"** pondrá a disposición de **"LA PARTE ACREDITADA"** en cualquier sucursal de **"BANORTE"** una copia del documento que contenga las condiciones generales de los seguros contratados.--

En caso de siniestro, la indemnización que se obtenga estará afecta como garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas por **"LA PARTE ACREDITADA"** derivadas de este contrato.-----

Cuando **"LA PARTE ACREDITADA"** 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, **"BANORTE"** no

COTEJADO

tendrá la obligación de pagar las primas que se generen por dichos seguros y si ocurre algún siniestro no procederá la reclamación de **"LA PARTE ACREDITADA"** del pago de la indemnización.-----

La indemnización derivada de los mencionados seguros se aplicará a elección de **"BANORTE"** al pago total o parcial del crédito insoluto, o bien, en el caso de siniestro derivado del **seguro de daños** se podrá aplicar a elección de **"BANORTE"** a reponer o reconstruir el(los) bien(es) inmueble(s) destruido(s) o dañado(s), siendo responsabilidad de **"LA PARTE ACREDITADA"** una vez que se le entrega el monto de la indemnización la reposición o reconstrucción del (de los) bien(es) inmueble(s) y si se dañan, descomponen y/o destruyen los **contenidos** que se encuentran en el inmueble, se le entregará a **"LA PARTE ACREDITADA"** la cantidad equivalente al Valor Real de los Contenidos siniestrados con un tope del 40% (cuarenta por ciento) del IMPORTE DE CRÉDITO mediante depósito en la cuenta que designe **"LA PARTE ACREDITADA"**. **"BANORTE"** no se responsabiliza por la falta de pago oportuno de las primas del seguro contratado ni por los términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido en la póliza colectiva que se llegare a contratar.-----

En caso de siniestro derivado de cualquier cobertura se obliga a enterar a **"BANORTE"**, y así mismo, el ACREDITADO deberá de entregar en cualquier sucursal de **"BANORTE"** los documentos que se le soliciten para que **"BANORTE"** le pueda solicitar a la ASEGURADORA el pago de la indemnización. Si procede la indemnización con la ASEGURADORA y resultare un remanente y el mismo se encuentra en poder de **"BANORTE"**, este último le informará a **"LA PARTE ACREDITADA"**, o a quien justifique tener el derecho de recibir el remanente qué documentación deberá de entregar en cualquier sucursal de **"BANORTE"** para su pago. En caso de que el remanente no se encuentre en poder de **"BANORTE"**, este último informará por escrito tal situación a **"LA PARTE ACREDITADA"** a través de las sucursales de **"BANORTE"**, previa solicitud del ACREDITADO o de quien justifique tener el derecho a recibir el remanente.-----

DÉCIMA SÉPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- **"BANORTE"** se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de PLAZO DEL CONTRATO, y en consecuencia, **"LA PARTE ACREDITADA"** deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, si **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 **"LA PARTE ACREDITADA"**, 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 **"BANORTE"** de manera que no bastare a cubrir el pago de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios pactados en esta escritura.-----
- d) Si **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 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 **"BANORTE"**.-----
- f) Si **"LA PARTE ACREDITADA"** 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 **"LA PARTE ACREDITADA"** 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.-----



COTIJADO

h) Si "LA PARTE ACREDITADA" no contratara o no mantuviere vigente el contrato del seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos estipulados en la cláusula de SEGUROS. -----

i) Si "LA PARTE ACREDITADA" 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 "LA PARTE ACREDITADA" deja de cumplir con cualquier otro crédito o préstamo que le hubiere otorgado "BANORTE" o cualquier otro tercero, o en general que se dé por vencido anticipadamente cualquier obligación a plazo que tenga el "LA PARTE ACREDITADA" con "BANORTE", o con cualquier tercero. -----

l) Si "LA PARTE ACREDITADA" 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 "LA PARTE ACREDITADA" con relación a cargos mal aplicados. -----

DÉCIMA OCTAVA.- COMPENSACIÓN.- "LA PARTE ACREDITADA" autoriza expresa e irrevocablemente a "BANORTE" para compensar, sin necesidad de notificación o requerimiento previo, todas las cantidades vencidas y no pagadas derivadas del presente crédito, contra cualquier deuda líquida y exigible que existiere a cargo de "BANORTE" y en favor de "LA PARTE ACREDITADA", incluyendo sin limitación, deudas derivadas de depósitos bancarios de dinero constituidos por "LA PARTE ACREDITADA" con "BANORTE". - Una vez realizada la compensación, "BANORTE" le notificará a "LA PARTE ACREDITADA" que ha realizado la misma a través del ESTADO DE CUENTA, en el entendido que la falta de dicha notificación no afectará la validez de la compensación. -----

DÉCIMA NOVENA.- RESERVA, RESTRICCIÓN Y DENUNCIA DEL CONTRATO.- "BANORTE" se reserva expresamente la facultad de restringir a "LA PARTE ACREDITADA" 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 a "LA PARTE ACREDITADA". -----

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 de "LA PARTE ACREDITADA". -----

En virtud de lo anterior, "LA PARTE ACREDITADA" autoriza e instruye expresamente a "BANORTE" 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 "LA PARTE ACREDITADA" con "BANORTE" el importe de los conceptos referidos en el párrafo anterior y cualquier otro concepto que deba de pagar el "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE" se vea en la necesidad de sufragar alguno de dichos conceptos, el "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a reembolsárselo de inmediato a "BANORTE". En el supuesto de no contar el "LA PARTE ACREDITADA" con recursos económicos suficientes en la mencionada cuenta, no es excluyente para que no pague los mismos con sus recursos. -----

"BANORTE" no efectuará cargos, comisiones o gastos distintos a los especificados en este contrato. -----

VIGÉSIMA PRIMERA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.- De acuerdo con "La Ley", "BANORTE" aceptará la subrogación o sustitución de "LA PARTE ACREDITADA" por un tercero (deudor sustituto) siempre y cuando el deudor sustituto presente a "BANORTE" una solicitud de crédito y la documentación que "BANORTE" le requiera a fin de que se cumplan con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas por "BANORTE", en el entendido de que "BANORTE" 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 "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE" 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 "BANORTE" 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.- "LA PARTE ACREDITADA" y "BANORTE" acuerdan que mensualmente será enviado, por parte de "BANORTE" al domicilio de "LA PARTE ACREDITADA" un estado de cuenta que "BANORTE" emitirá dentro de los 8 (ocho) días naturales siguientes a la fecha de corte del período que corresponda. Además de lo anteriormente estipulado, "LA PARTE ACREDITADA" podrá acudir a cualquiera de las sucursales de "BANORTE" para solicitar el o los estados de cuenta que requiera, así mismo, el "LA PARTE ACREDITADA" y mediante la firma del presente contrato, autoriza a "BANORTE" 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 a "LA PARTE ACREDITADA", ya sea en su domicilio o a su cuenta de correo electrónico. En caso de que "BANORTE" no tenga disponibles los Estados de Cuenta en el plazo mencionado, "LA PARTE ACREDITADA" deberá solicitarlos a "BANORTE" dentro de los 5 (cinco) días calendario siguientes a dicho plazo. "LA PARTE ACREDITADA" y "BANORTE" están de acuerdo en que se presumirán recibidos los Estados de Cuenta, si no es (son) reclamado(s) conforme a lo anterior. -----

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

"LA PARTE ACREDITADA" puede hacer consultas de saldo, realizar transacciones y movimientos relacionados con el crédito en cualquier sucursal de "BANORTE" exhibiendo los documentos que lo identifiquen como titular del crédito y que al efecto le indique "BANORTE" 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 "BANORTE" y "LA PARTE ACREDITADA", 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. -----

"LA PARTE ACREDITADA" manifiesta que "BANORTE" 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) 11.7% (ONCE PUNTO SIETE 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 a "LA PARTE ACREDITADA" 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. -----

VIGÉSIMA TERCERA.- OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR EL COSTO ANUAL TOTAL.- De conformidad con "La Ley" y "Las Reglas", "BANORTE" se obliga a proporcionar a "LA PARTE ACREDITADA", en los estados de cuenta mensuales que al efecto ponga a su disposición en las sucursales de "BANORTE": 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.- "LA PARTE ACREDITADA" 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.- "LA PARTE ACREDITADA" 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 "LA PARTE ACREDITADA".- Si "LA PARTE ACREDITADA" no tiene ningún adeudo pendiente por cubrir a "BANORTE" podrá dar por terminado el Contrato, para tal efecto deberá presentar una solicitud por escrito en cualquier sucursal de "BANORTE", una vez recibida la solicitud por "BANORTE" se le deberá proporcionar a "LA PARTE ACREDITADA" 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, "BANORTE" le deberá de informar al "LA PARTE ACREDITADA" 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 "LA PARTE ACREDITADA", en el entendido de que una vez que "LA PARTE ACREDITADA" realice el pago correspondiente se estará a lo dispuesto en este párrafo. -----

En la fecha en que se dé por terminada la operación, "BANORTE" le deberá entregar a "LA PARTE ACREDITADA" cualquier saldo que éste tenga a su favor, por cualquier medio que "LA PARTE ACREDITADA" 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 de "LA PARTE ACREDITADA".-- "BANORTE" se obliga a poner a disposición de "LA PARTE ACREDITADA" 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, "BANORTE" se obliga a poner a disposición de "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE", contra el pago que realice "LA PARTE ACREDITADA" 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, "LA PARTE ACREDITADA" 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 de "LA PARTE ACREDITADA" los gastos y honorarios notariales que se generen, además de los que ya se habían causado. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- AUTORIZACIÓN PARA RECIBIR PUBLICIDAD.- "LA PARTE ACREDITADA", 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

OTAVIANO
CALLEJÓN

de las sucursales de "BANORTE" o bien a través de los medios que "BANORTE" ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que "LA PARTE ACREDITADA" podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización. -----

En adición a lo anterior, "LA PARTE ACREDITADA" 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 "BANORTE" dará por cancelada la autorización otorgada por "LA PARTE ACREDITADA" para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios. -----

VIGÉSIMA OCTAVA.- TRIBUNALES COMPETENTES.- Son competentes los tribunales del domicilio de la garantía, entendiendo como tales los del fuero común de la ciudad de México, Distrito Federal, para conocer de cualquier controversia que se suscitase con motivo de la interpretación o ejecución de este contrato, a cuyo efecto las partes renuncian al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles. -----

VIGÉSIMA NOVENA.- DOMICILIOS.- Para los efectos relativos al presente contrato, "BANORTE" y "LA PARTE ACREDITADA" señalan como domicilios los siguientes: -----

a) "BANORTE": Avenida Prolongación Paseo de la Reforma número mil doscientos treinta, Colonia Cruz Manca Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, en este Distrito Federal. -----

b) "LA PARTE ACREDITADA": El bien inmueble objeto de este instrumento. -----

Expresa "LA PARTE ACREDITADA" 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 le 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 "LA PARTE ACREDITADA", no notifique por escrito a "BANORTE" 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.- "BANORTE" 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 **0351-138-012326/01-19572-0413 (cero tres cinco uno guión uno tres ocho guión cero uno dos tres dos seis diagonal cero uno guión uno nueve cinco siete dos guión cero cuatro uno tres).** -----

"LA PARTE ACREDITADA" 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 que agrego al apéndice de este instrumento con el número "DOCE". -----

TRIGÉSIMA PRIMERA.- ATENCIÓN A USUARIOS.- "BANORTE" manifiesta que cuenta con una Unidad Especializada de Atención a Usuarios cuyo objeto es atender cualquier aclaración, inconformidad, queja o reclamación de "LA PARTE ACREDITADA" y se encuentra localizada en Avenida Revolución número tres mil, Colonia Primavera Monterrey, Nuevo León, con los siguientes teléfonos 01-800-627-22-92 (cero uno guión ochocientos guión seiscientos veintisiete guión veintidós guión noventa y dos) y en el correo Electrónico: une@BANORTE.com y además cuenta con el Centro de Atención Banortel en donde también se puede atender cualquier aclaración, inconformidad, queja o reclamación de "LA PARTE ACREDITADA" a través de los teléfonos en la Ciudad de México: (55) 51405600 (cinco cinco cinco uno cuatro cero cinco seis cero cero), Monterrey: (81) 81569600 (ocho uno ocho uno cinco seis nueve seis cero cero), Guadalajara: (33) 36699000 (tres tres tres seis seis nueve nueve cero cero cero) y para el resto del país 01-800-2266-78 (cero uno ocho cero cero dos dos seis siete ocho). -----



Página de Internet de "BANORTE": www."BANORTE".com. -----
LA PARTE ACREDITADA podrá presentar reclamaciones, en relación con el presente Contrato, en cualquier sucursal de "BANORTE" o bien, a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, que convengan las partes. -----

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN CONDUSEF.- En caso de dudas, quejas o reclamaciones relacionadas con presente crédito, "LA PARTE ACREDITADA" podrá acudir a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, ubicada en Insurgentes Sur número setecientos sesenta y dos, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, código postal número cero tres mil cien, México, Distrito Federal o bien comunicarse en la Ciudad de México al 5340-0999 (cinco tres cuatro cero cero nueve nueve nueve) y para el resto del país al 01-800-999-8080 (cero uno ocho cero cero nueve nueve nueve ocho cero ocho cero), correo electrónico opinion@condusef.gob.mx o consultar la página de Internet www.condusef.gob.mx. -----

-----**PERSONALIDAD**-----

Los representantes de "HSBC MÉXICO", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC** y "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, manifiestan que sus representados se encuentran capacitados legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada y que continúa vigente en sus términos con los siguientes documentos: -----

A.- Por lo que se refiere a la señorita **Karina Ivet Salas Ricardez**, en representación de "HSBC MÉXICO", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, con quinto testimonio del instrumento número dieciocho mil trescientos cincuenta y uno, de fecha cinco de febrero del dos mil trece, ante la licenciada Rosa María López Lugo, titular de la notaría número doscientos veintitres del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de esta Capital, bajo el número sesenta y cuatro mil sesenta y tres, de conformidad con la certificación que en términos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, agrego al apéndice de este instrumento con el número "TRECE". -----

B.- Por lo que se refiere a la señora **Feliciana García Álvarez**, en representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, con el instrumento número treinta y cuatro mil quinientos trece, de fecha ocho de agosto del dos mil dos, ante el licenciado Primitivo Carranza Acosta, notario público suplente del licenciado Javier García Ávila, titular de la notaría número setenta y dos de Monterrey, Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Estado de Nuevo León, bajo el número siete mil ochocientos veintisiete, de fecha trece de agosto del dos mil dos, de conformidad con la certificación que en términos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, agrego al apéndice de este instrumento con el número "CATORCE". -----

C.- Por lo que se refiere al señor **José Luis Padilla Barrera**, en representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, con primer testimonio del instrumento número trescientos diecinueve, de fecha tres de septiembre del dos mil ocho, ante el licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, titular de la notaría número cincuenta y ocho de Monterrey, Estado de Nuevo León, del que certifico tener a la vista, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Estado de Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número ochenta y un mil cuatrocientos treinta y ocho asterisco uno, de fecha primero de octubre del dos mil ocho, de conformidad con la certificación que en términos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, agrego al apéndice de este instrumento con el número "QUINCE". -----

-----**GENERALES**-----

Los comparecientes bajo protesta de decir verdad, manifestaron por sus generales ser: -----

COTEJADO

VIRGILIO BUCIO RETA, mexicano, originario de Morelia, Estado de Michoacán, lugar donde nació el día veintiocho de abril de mil novecientos sesenta y siete, casado, con domicilio en Calle Albino García número ciento noventa y nueve interior catorce, Colonia Fraccionamiento Jardines de Torremolinos, código postal cincuenta y ocho mil ciento noventa y siete, Morelia, Estado de Michoacán, ser de ocupación empleado, y se identifica con credencial para votar con folio número "cero cero cero cero cero tres cero seis uno tres uno uno tres", expedida por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "DIECISÉIS", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con la que la cotejé, con Clave Única de Registro de Población "BURV seis siete cero cuatro dos ocho HMNCTR cero cuatro" y Registro Federal de Contribuyes número "BURV seis siete cero cuatro dos ocho L dos cero".-----

OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, mexicana, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día catorce de enero de mil novecientos setenta y uno, soltera, con domicilio en Calle Carraci número cincuenta y tres, casa cuatro, colonia San Juan Mixcoac, Código Postal tres mil novecientos veinte, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, ser Historiadora del Arte y se identifica con credencial para votar folio número "cero cero cero cero cero cero ocho dos tres siete tres tres cuatro", expedida por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "DIECISIETE", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con la que la cotejé, con Clave Única de Registro de Población "IALO siete uno cero uno uno cuatro MDFSCL cero cuatro" y Registro Federal de Contribuyes número "IALO siete uno cero uno uno cuatro dos siete cuatro".-----

KARINA IVET SALAS RICARDEZ, mexicana, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día veintiséis de junio de mil novecientos setenta y ocho, soltera, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma, número trescientos cuarenta y siete, oficina veinte, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal cero seis mil quinientos, Delegación Cuauhtémoc, en este Distrito Federal, ser Funcionario Bancario y se identifica con credencial para votar folio número "uno cero uno cuatro uno dos nueve cinco ocho", expedida por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "DIECIOCHO", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "SARK siete ocho cero seis dos seis cuatro siete cuatro", y Clave Única de Registro de Población número "SARK siete ocho cero seis dos seis MDFLCR cero cuatro".-----

FELICIANA GARCÍA ÁLVAREZ, mexicana, originaria de Tezontepec, Estado de Hidalgo, lugar donde nació el día veinte de octubre de mil novecientos sesenta, soltera, con domicilio en Laguna de Términos número trescientos setenta y seis, Colonia Anáhuac, Código Postal once mil trescientos veinte, Delegación Miguel Hidalgo, en este Distrito Federal, ser de ocupación funcionaria bancaria, y se identifica con credencial para votar folio número "cero cero ocho nueve cuatro cuatro siete cero ocho" que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "DIECINUEVE", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "GAAF seis cero uno cero dos cero HY uno", y Clave Única de Registro de Población número "GAAF seis cero uno cero dos cero HY uno".-----

JOSÉ LUIS PADILLA BARRERA, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día seis de marzo de mil novecientos ochenta y uno, casado, con domicilio en Laguna de Términos número trescientos setenta y seis, colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, código postal número once mil trescientos veinte, en este Distrito Federal, ser de ocupación funcionario bancario, y se identifica con credencial para votar con folio número "cero cero cero cero uno dos ocho cero tres nueve uno tres uno", expedida por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "VEINTE", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé, con Clave Única de Registro de Población: "PABL ocho uno cero tres cero seis HDFDRS cero ocho" y Registro Federal de Contribuyentes "PABL ocho uno cero tres cero seis Q cuatro uno".

COTEJADO



YO EL NOTARIO CERTIFICO:

Que me identifiqué plenamente como titular de la notaría número doscientos cuarenta y nueve del Distrito Federal ante los comparecientes.

Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad como consta en el apartado de generales de éste instrumento.

III.- 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 de "LA PARTE ACREDITADA", que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

b) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de "BANORTE" explicó "LA PARTE ACREDITADA" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.

c) Que por las declaraciones de los representantes de "BANORTE" y "LA PARTE ACREDITADA", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del presente contrato.

IV.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante notario.

V.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento, de acuerdo a las características y calidad de cada uno de ellos, que en este instrumento se especifican.

VI.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles hecho saber el derecho que tienen de leerlo por sí mismos, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él, y lo firmaron el día treinta y uno de julio del dos mil trece, a excepción del señor José Luis Padilla Barrera quien lo hizo el día primero de agosto del dos mil trece y de la señorita Karina Ivet Salas Ricardez, quien lo hizo el día siete de agosto del dos mil trece, por lo que procedo a AUTORIZARLO DEFINITIVAMENTE.

Firma de los señores Virgilio Bucio Reta, Olivia Karina Islas Licona y Feliciano García Álvarez.

Ante mí. Raúl Rodríguez Piña. Firma.

Firmas del señor José Luis Padilla Barrera.

Ante mí. Raúl Rodríguez Piña. Firma.

Firmas de la señora Karina Ivet Salas Ricardez.

Raúl Rodríguez Piña. Firma.

El sello de autorizar.

EXPIDO COPIA CERTIFICADA PARA ACOMPAÑAR A LAS MANIFESTACIONES, AVISOS O PERMISOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO O FISCAL QUE CORRESPONDA, EN VEINTIUN PÁGINAS.

DOY FE.

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A DIECINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE.

Dfs*

Handwritten signatures of the parties and the notary.



SE AUTORIZA ESTA COPIA PARA EFECTOS LEGALES

