**EXPEDIENTE: 40136.24 (EMG/JHC/ASA)**

**TOMO:**

**ESCRITURA:**

**EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO**, a los a los **\_\_\_\_\_\_** días del mes **marzo** del año **2024 dos mil veinticuatro**, Yo, Licenciado **ALEJANDRO SERRANO ARREOLA,** titular de la Notaría Pública número 33 treinta y tres de esta Demarcación Notarial, **HAGO CONSTAR,** la **CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, que otorga la sociedad denominada “**SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**,representada por su apoderado legal Alex Char en favor del Dissu Enrique al tenor de la protesta de ley, antecedentes y cláusulas siguientes:

**PROTESTA DE LEY**

El suscrito Notario hago constar, que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro, párrafo segundo, de la Ley del Notariado para el Estado de Querétaro, hice saber a la compareciente de las penas previstas por el Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibida de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente Instrumento.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**.- Por Escritura Pública número 005214, de fecha 07 de Febrero de 2023, otorgada ante la fe del Eduardo Verano, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el **Folio Real Inmobiliario número (FOLIO REAL DEL INMUEBLE Y FECHA DE INSCRIPCIÓN, SE INGRESA A MANO O DE LA BOLETA DE INSCRIPCIÓN)**, se hizo constar entre otros actos, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebraron de una parte la institución financiera denominada **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, en su carácter de Acreditante, y de otra parte el señor Dissu Enrique,por el cual se le otorgó un crédito hasta por la cantidad de $4000 y para garantizar el pago total y el cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho contrato, constituyó Hipoteca sobre el siguiente inmueble:.

Apartamento A dicho inmueble le corresponde una superficie privativa de **(se ingresa manual o del antecedente )**, (un indiviso respecto de las áreas comunes del condominio al que pertenece del **1.00807%** **uno punto cero cero ochocientos siete por ciento(no todos los inmuebles pertenecen a condominio, si pertenecen a un condominio el indiviso se carga manual o del antecedente puede ser una pregunta )**.

A dicho inmueble le corresponde la clave catastral **( se carga manual o de la boleta predial, puede ser una pregunta )**.

De igual forma, el referido inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el **Folio Real (FOLIO REAL DEL INMUEBLE Y FECHA DE INSCRIPCIÓN, SE INGRESA A MANO O DE LA BOLETA DE INSCRIPCIÓN )**.

**SEGUNDO.- CARTA DE INSTRUCCIÓN**.-Que con 07 de Mayo de 2024 dos mil veinticuatro, **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**,giró Instrucción para la elaboración de la presente escritura de CANCELACIÓN DE HIPOTECAS, que pesan sobre el inmueble descrito en el antecedente **PRIMERO** anterior de esta escritura, misma que agrego al Apéndice del presente Instrumento marcado con la letra **“A”**.

**D E C L A R A C I Ó N**

**ÚNICA**.-Que en cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el Suscrito Notario, en forma previa a la firma del presente Instrumento, hice de su conocimiento el contenido y alcances legales del aviso de privacidad correspondiente, expuesto al público y en lo particular a ella, y que los datos personales proporcionados, por disposición de Ley, son necesarios para la preparación, redacción y trámite de los actos jurídicos aquí contenidos, y que estos podrán y deberán ser compartidos y comunicados a diversas autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los distintos registros públicos correspondientes, por lo que enterado de los derechos de privacidad que le asiste, manifiesta su consentimiento expreso, deja constancia del mismo al momento de firmar la presente Escritura, para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cual es titular, para los efectos señalados.-

Una vez expuesto lo anterior, la compareciente otorga las siguientes cláusulas:

**C L A U S U L A S**

**LA CANCELACIÓN TOTAL HIPOTECA**

**PRIMERA**.- **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** representado como en un principio se indicó, en virtud de haber recibido antes del acto de la firma de la presente escritura, a su entera conformidad el pago total del adeudo derivado del crédito, y su convenio modificatorio, y en virtud de no adeudarse cantidad alguna por concepto de saldos e intereses, ni por ningún otro concepto,

**CANCELA TOTALMENTE** el referido crédito así como el convenio modificatorio a que se refieren los antecedentes primero y segundo de la presente escritura, en favor del señor Dissu Enrique, así como la **HIPOTECA** constituida sobre Apartamento consintiendo desde luego que en tal sentido se hagan todas las anotaciones y tildaciones de insubsistencia que fueran procedentes en el Registro Público de la Propiedad de esta Entidad, para todos los efectos legales.

**SEGUNDA**.- Todos los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo de la presente cancelación, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, correrán por cuenta del señor Dissu Enrique.-

#### P E R S O N A L I D A D Alex Char

**ÚNICA**.- La licenciada **SAMANTHA VICENTEÑO BRAVO**, acredita la legal existencia de su representada **"SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, anteriormente denominado **“BANCO INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT**, así como la personalidad con que comparece con los siguientes documentos:

a) “BANCO INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, antes Comercial Mexicano, Sociedad Anónima, es una Sociedad debidamente constituida conforme a las Leyes del País, por Escritura Pública número 310, otorgada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 30 treinta de Enero de 1934 mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 7 siete, de aquella ciudad, Licenciado José Mena Castillo y registrada con fecha 24 veinticuatro de mayo de 1934 mil novecientos treinta y cuatro, bajo el número 42 cuarenta y dos, a fojas 282 doscientos ochenta y dos a 289 doscientos ochenta y nueve, del Libro de la Sección especial de Comercio, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito de Morelos, Estado de Chihuahua.

b) Con fecha 24 veinticuatro de diciembre de 1976 mil novecientos setenta y seis, ante la fe del Notario Público número 19 diecinueve, del Distrito 59 cincuenta y nueve, de Morelos, del Estado de Chihuahua, Licenciado Fernando O. Bustamante, expidió Escritura Pública número 3,245 tres mil doscientos cuarenta y cinco, cuyo primer Testimonio fue inscrito bajo el número 413 cuatrocientos trece, Fojas 159 ciento cincuenta y nueve, del Libro de la Sección Comercio del Registro Público de la propiedad y Comercio del Distrito de Morelos, con fecha 31 treinta y uno, del mismo mes y año en la que se consignó la fusión de las Sociedades Banco Comercial Mexicano, Sociedad Anónima, Financiera Comermex, Sociedad Anónima, e Hipotecaria Comermex, Sociedad Anónima, desapareciendo las dos últimas y subsistiendo la primera que cambió de denominación a "MULTIBANCO COMERMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, y que en cuya Escritura Pública en su Cláusula Primera quedó establecido lo siguiente:

"...FINANCIERA COMERMEX, S.A. E HIPOTECARIA COMERMEX, S.A., se fusionaron a BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A., dejando de existir las dos primera y subsistiendo el último como fusionante, el que al momento mismo de la fusión constituirá un Banco Múltiple, adoptando la denominación de MULTIBANCO COMERMEX, S.A., y el que continuará regido en todo por las disposiciones contenidas en sus Estatutos en vigor, con las reformas acordadas a sus artículos 1 uno, 2 dos, 6 seis, 11 once y 15 quince en la Asamblea General Extraordinaria de fecha 17 diecisiete de Diciembre de 1976 mil novecientos setenta y seis".

c) Por el Decreto que estableció la nacionalización de la Banca Privada y por el Decreto que dispuso que las Instituciones de Crédito enumeradas en el mismo operarán con el carácter de INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 2 dos y 6 seis de septiembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos, respectivamente, Multibanco Comermex operó como Institución Nacional de Crédito.

d) Por el Decreto mediante el cual los Bancos constituidos como Sociedades Anónimas se transformaron en Sociedades Nacionales de Crédito, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 veintinueve de Agosto de 1983 mil novecientos noventa y tres, el MULTIBANCO COMERMEX quedó como Sociedad Nacional de Crédito.

e) El Banco, a través de su representante declara que de acuerdo al Decreto de fecha 30 treinta de enero de 1992 mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, se transforma la denominación social de MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO.

f) Por el acuerdo de fecha 13 trece de Octubre de 1992 mil novecientos noventa y dos, en el Diario Oficial de la Federación el día 15 quince de marzo de 1993 mil novecientos noventa y tres, mediante el cual MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, se integró al grupo Financiero de la Sociedad Controladora denominada Grupo Financiero Inverlat, Sociedad Anónima de Capital Variable y de conformidad con el artículo 8o. Fracción II de la Ley para regular las agrupaciones financieras Multibanco Comermex, Sociedad Anónima quedo como Multibanco Comermex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero INVERLAT.

g) Por escritura pública número 13,254 trece mil doscientos cincuenta y cuatro, de fecha 2 dos de Diciembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público Número 195 ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, se hizo constar el cambio de denominación, de Multibanco Comermex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inverlat, para adoptar la de Banco Inverlat, así como el cambio de domicilio de dicha sociedad, de la Ciudad de Chihuahua al Distrito Federal, así como la consecuente reforma a los Artículos 1º Primero y 5º quinto, de sus Estatutos Sociales, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, bajo el número 2,221 dos mil doscientos veintiuno, a folios 91 noventa y uno, del Libro 666 seiscientos sesenta y seis, de la Sección Comercio, en fecha 1º Primero de junio de 1995 mil novecientos noventa y cinco y bajo el Folio Mercantil número 198,867 ciento noventa y ocho mil ochocientos sesenta y siete, en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en fecha 7 siete de junio de 1995 mil novecientos noventa y cinco.

h) Con la exhibición de la copia certificada del primer testimonio de la Escritura Pública número 23, 395 veintitrés mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12 doce de Enero del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fé de la Licenciada ANA PATRICIA BANDALA TOLENTINO, Notaria Pública número 95 noventa y cinco, en Legal Ejercicio en el Distrito Federal, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria, Extraordinaria y Especial de Accionistas, misma que en su parte conducente literalmente establece:” ... EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN de “BANCO INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT para adoptar la de “SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD (así) ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABAK INVERLAT, así como LA REDUCCIÓN Y EL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, LA REFORMA TOTAL DE SUS ESTATUTOS SOCIALES Y EL NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS Y COMISARIOS DE LA SOCIEDAD......IV.- Resoluciones sobre la transformación de Banco Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, sociedad Filial, incluyendo las relativas a la modificación de sus estatutos sociales......que la Sociedad tendrá el carácter de Filial, modificará su denominación por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabnk Inverlat y modificará su capital social y, en general reformará integralmente tales estatutos de conformidad con el Capítulo III de la Ley de Instituciones de Crédito.- ......RESOLUCIONES.- ......DÉCIMA TERCERA.- Se aprueba el cambio de denominación social de la Sociedad para quedar como Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.- ...........CAPITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, DOMICILIO Y NACIONALIDAD.- ARTICULO PRIMERO.- Denominación, La denominación de la Sociedad será Scotiabank Inverlat, seguida de las palabras “SOCIEDAD ANÓNIMA” o de su abreviatura S.A., Institución de Banca Múltiple, y la expresión “GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”. La sociedad es una Filial conforme a lo dispuesto en el Capítulo III, Título Segundo, de la Ley de Instituciones de Crédito y conforme a las Reglas para el Establecimiento de Filiales de Instituciones Financieras del Exterior... ARTICULO TERCERO.- Duración.- La duración de la Sociedad será indefinida.- ARTICULO CUARTO.- Domicilio.- El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de México, Distrito Federal ...CLÁUSULAS.- ...TERCERA.- Queda formalizado el cambio de denominación de “BANCO INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, para adoptar la de “SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT...”

i) Por Escritura Pública número 45,263 cuarenta y cinco mil doscientos sesenta y tres, de fecha 10 diez de marzo de 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público número 83 ochenta y tres, de la Ciudad de México, donde se hizo constar el otorgamiento de poder en su favor, de dicho documento, copio en lo conducente como sigue:

“…EL PODER que otorga “SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada por el señor licenciado Eduardo Fernández García Travesí, a favor de… DOÑA SAMANTHA VICENTEÑO BRAVO… CLÁUSULAS:.- PRIMERA.- Poder general para actos de administración limitado, en los términos del segundo y cuarto párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, para otorgar en nombre y por cuenta de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, las escrituras de cancelación de gravámenes que se constituyan para garantizar contratos de créditos hipotecarios y/o convenios modificatorios de contratos de créditos hipotecarios, una vez que se encuentren saldados.- SEGUNDA.- Doña Samantha Vicenteño Bravo y doña Abigail Zaras Pérez, podrán ejercer sus facultades individualmente y los demás apoderados deberán ejercer sus facultades conjuntamente por al menos dos de ellos, o uno de ellos con cualquier otro apoderado que cuente cuando menos con dichas facultades, ya sea en poderes anteriores, concomitantes o posteriores al presente.- TERCERA.- Los apoderados no podrán sustituir u otorgar poderes ni de manera alguna otorgar, suscribir, avalar ni endosar títulos de crédito, conforme a lo dispuesto en el artículo noventa de la Ley de Instituciones de Crédito.- CUARTA.- El compareciente se reserva expresamente el ejercicio general de las facultades que delega, otorga o sustituye…”

Manifiesta la apoderada, bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que se ostenta no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

**G E N E R A L E S**

La licenciada **SAMANTHA VICENTEÑO BRAVO**, ser mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, donde nació el día 8 ocho de junio de 1979 mil novecientos setenta y nueve, soltera, empleada bancaria, con domicilio en Avenida Zaragoza número 279 doscientos setenta y nueve, esquina Avenida Tecnológico, piso 2 dos, Colonia Del Prado, en esta Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal 76030 setenta y seis mil treinta, quien se identifica con Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral número “0451082293085”, con clave única de registro de población **“VIBS790608MDFCRM09”**, y con Registro Federal de Contribuyentes **“VIBS790608ES7”**, siendo el de su representada **“SIN9412025I4”**.-

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:**

**I.-** Conocer a la compareciente, quien se identifica con la identificación oficial con fotografía antes referida, a quien considero con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario;

**II.-** Que tuve a la vista los documentos a que me refiero en el presente Instrumento;

**III.-** Que di lectura a todo lo anterior y expliqué a la compareciente su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual, lo ratifica y firma de conformidad ante mi presencia.

**IV.-** Que autorizo la presente de manera definitiva, ya que se han cumplido los requisitos de Ley.‑ **DOY FE**.

**SAMANTHA VICENTEÑO BRAVO**

**Ante mí**