

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS (EN LO SUCESIVO EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE FINANCIERA REALIDAD S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R., EN SU CARÁCTER DE ACREDITANTE Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "FINREAL"; LA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE CON EL CARÁCTER DE ACREDITADA ACEPTA LAS CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO Y CUYA DENOMINACIÓN APARECE BAJO EL RUBRO DE "ACREDITADA" EN LA CARÁTULA DE ESTE CONTRATO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ACREDITADA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES.-

I.-Declara "FINREAL" por conducto de su representante legal:

- a) Que es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y tiene personalidad jurídica y patrimonio propios.
- b) Que para los efectos del contenido del artículo 87-J de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito señala expresamente que para su constitución y operación no requiere de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, toda vez que se encuentra bajo la supervisión y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, únicamente para efectos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- c) Que su representante legal cuenta con facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente contrato y obligar a su representada en los términos del mismo, las cuales a la fecha no le han sido modificadas, limitadas y/o revocadas de forma alguna.
- d) Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato el precisado en la Carátula del mismo y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes: FRE041119DD5.
- e) Que reconoce que tanto la Carátula, así como los Anexos descritos en el presente contrato, forman parte integrante de éste y constituyen un solo documento.
- f) Que es su voluntad celebrar el presente Contrato conforme al contenido del mismo.
- g) Que ha recibido de forma previa a la celebración del presente Contrato una solicitud de crédito por parte de "LA ACREDITADA" por medio de la página de internet www.fincredix.com y una vez realizado el estudio de viabilidad pertinente conforme a la documentación proporcionada por "LA ACREDITADA" mediante la referida plataforma digital, se ha decidido otorgar el crédito contenido en este instrumento.
- h) Que ha hecho del conocimiento de "LA ACREDITADA" su aviso de privacidad respecto del uso de sus datos personales, mismo que se encuentra disponible para su consulta en el sitio web <https://www.fincredix.com/#/aviso-privacidad> y para los efectos legales a que haya lugar, se entenderá que "LA ACREDITADA" consiente el tratamiento de sus datos personales conforme a dicho aviso, mientras no manifieste expresamente su oposición.

II. ----- Declara "LA ACREDITADA":

- a) Que sus datos generales son y corresponden a los que han quedado señalados en la Carátula de este Contrato, por lo que según lo indicado en dicho apartado es: persona física, mayor de edad, con plenas facultades para contratar y obligarse en los términos de este instrumento.
- b) Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato el precisado en la Carátula del mismo.
- c) Que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, legales y/o contractuales cuyo incumplimiento pudiera afectar el Contrato y que no tiene conocimiento de que se haya iniciado o se pretenda iniciar en su contra ante cualquier autoridad alguna acción, procedimiento, demanda y/o denuncia de cualquier naturaleza que pueda afectar de manera adversa e importante su situación financiera, ni ha ocurrido un evento o condición antes o a la fecha de firma de este Contrato que tenga o pueda tener un cambio o efecto material adverso en su situación financiera, en sus operaciones, negocios, activos, responsabilidades o en su capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato.
- d) Que la procedencia de los recursos con que dará cumplimiento a sus obligaciones en los términos de este contrato son de origen lícito.
- e) Que mediante la plataforma electrónica www.fincredix.com creó su cuenta personal y generó su contraseña única para el trámite del crédito, proporcionando su correo electrónico personal precisado en la carátula del presente Contrato, en el cual recibió su contraseña personal, la cual es solo de su conocimiento así como el acceso personal al presente Contrato para efectos de su aceptación. Asimismo por dicho medio y de su cuenta personal envió la información y/o documentación proporcionada a "FINREAL" para el otorgamiento del crédito, misma que manifiesta que es correcta y verdadera y reconoce como suyos los datos asentados en la solicitud de crédito que remite vía electrónica previo a la celebración de este Contrato, aceptando que "FINREAL" en cualquier momento podrá verificar la autenticidad de los mismos y, en consecuencia, actualizarlos en su expediente.
- f) Que mediante la plataforma electrónica www.fincredix.com, ha solicitado a "FINREAL" un crédito hasta por la cantidad que se establece en la Carátula que forma parte del presente Contrato (en lo sucesivo el "Importe Solicitado"), el cual habrá de ser destinado para los fines señalados en el apartado correspondiente de la referida Carátula..
- g) Que reconoce que previo a la celebración del presente Contrato "FINREAL" le informó: (i) El costo anual total del Crédito objeto de este Contrato, que incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al mismo en términos porcentuales anuales (en lo sucesivo "CAT"); (ii) El contenido y alcance jurídico de las disposiciones legales contenidas en este Contrato y la explicación detallada de las mismas; (iii) La posibilidad de cancelar el presente Contrato, sujeto a las condiciones previstas en este instrumento; (iv) La posibilidad de efectuar pagos anticipados, sobre la suma principal insoluble del crédito en la forma y términos que se establecen en este Contrato; (v) Los requisitos para la consulta de saldos y movimientos; (vi) El aviso de privacidad de "FINREAL", así como el uso y tratamiento que se dará a la información personal recabada; y (vii) El procedimiento y medios para la presentación de aclaraciones respecto de las operaciones realizadas al amparo de este Contrato.
- h) Que ha recibido de "FINREAL" su aviso de privacidad respecto del uso de sus datos personales, mismo que se encuentra disponible para su consulta en el sitio web <https://www.fincredix.com/#/aviso-privacidad> y para los efectos legales a que haya lugar "LA ACREDITADA" consiente el tratamiento de sus datos personales mientras no manifieste expresamente su oposición. Por lo que respecto de sus datos, incluyendo financieros, patrimoniales y personales, que resultan necesarios para la celebración y cumplimiento

del objeto de este Contrato, otorga su consentimiento expreso para su recolección y tratamiento conforme a las finalidades establecidas en el aviso de privacidad de "FINREAL".

- i) Que "FINREAL" hizo de su conocimiento que en cualquier momento podrá revocar la autorización que, en su caso, confirió a "FINREAL" para que utilice su información personal.
- j) Que sabe que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio
- k) Que es su voluntad celebrar el presente contrato y obligarse en sus términos.

III. Declara "LA ACREDITADA":

- a) Que una vez leído el presente Contrato y los documentos relacionados con el mismo manifiesta que se le informó que este instrumento obra en el Registro de Contratos de Adhesión, de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, e incluye un anexo que contiene la transcripción de todos los preceptos legales citados en el presente Contrato.
- b) Que tanto el presente Contrato, Carátula, Tabla de amortización y demás anexos, forman parte integrante del mismo y en su conjunto conforman una unidad.

Conforme a lo anteriormente expuesto, "FINREAL" y "LA ACREDITADA" (en su conjunto "Las Partes") sujetan el presente contrato conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y DESTINO DEL CRÉDITO. En los términos del artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "FINREAL" concede a "LA ACREDITADA" un crédito simple para ser destinado a los fines precisado en la Carátula de este Contrato y hasta por la cantidad que se establece en el apartado correspondiente al "Importe del Crédito" de la referida Carátula (en lo sucesivo el "Importe del Crédito"). Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 292 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se señala que dentro de la suma que corresponde al Importe del Crédito queda comprendido el capital, así como la comisión por apertura de crédito y comisión por administración y manejo de cuenta, descritas en el Contrato y su Carátula, en el entendido de que en el Importe del Crédito no quedan comprendidos los intereses, impuestos y demás accesorios financieros que deberá cubrir "LA ACREDITADA" en los términos del Contrato. Todas las cantidades mencionadas en el Contrato, su Carátula y sus Anexos son establecidas en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Las características principales del crédito, entre las cuales se incluye: el CAT, plazo de pago, las tasas de interés, comisiones, Importe del Crédito y demás información, se precisan en la Carátula del presente contrato.

SEGUNDA.- FORMA DE DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. "LA ACREDITADA" dispone en este acto del Importe del Crédito en una sola exhibición mediante la entrega por parte de "FINREAL" de una orden de pago a su favor o por medio de transferencia electrónica bancaria a la cuenta de "LA ACREDITADA" que haya indicado en su solicitud de crédito, en la inteligencia de que "LA ACREDITADA" reconoce que al disponer del Importe del Crédito se le descontará de éste la comisión por apertura de crédito y comisión por administración y manejo de cuenta, descritas en el Contrato y su Carátula, y el saldo restante que corresponde al Importe Solicitado, es el que será materialmente entregado en los términos de la presente cláusula, por lo que reconocen expresamente que la suma dispuesta es el total del Importe del Crédito para los efectos del presente instrumento y de su cumplimiento, por lo que mediante la firma del presente instrumento "LA ACREDITADA" se da por recibida y satisfecha del total del Importe del Crédito, sirviendo el presente como recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda para justificar su disposición.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago pactadas en el presente Contrato, "LA ACREDITADA" suscribe en este mismo acto un título de crédito de los denominados por la ley como "pagaré", mismo que no constituye novación, modificación, extinción o pago alguno de las obligaciones de pago que se asumen ante "FINREAL" en este Contrato y sus anexos, quedando expresamente facultada "FINREAL" para ceder, descontar, endosar y en cualquier forma negociar el pagaré derivado de este Contrato, aún antes de su vencimiento, sirviendo la presente como autorización expresa para los efectos de lo previsto por el artículo 299 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Ambas partes reconocen la autonomía del Pagaré que se suscribe para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que ampara el presente Contrato, y en caso de falta de pago a "FINREAL", podrá ejercitar la Acción Cambiaria Directa mediante la Vía Ejecutiva Mercantil mediante dicho título de crédito, con independencia al presente Contrato.

TERCERA.- DERECHO DE CANCELACIÓN. "LA ACREDITADA" cuentan con un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles posteriores a la fecha de aceptación del presente contrato para solicitar la cancelación del mismo sin responsabilidad para ninguna de las partes, para lo cual deberán notificar por escrito a "FINREAL" en el plazo señalado su solicitud de cancelación debidamente suscrita por "LA ACREDITADA" y siempre y cuando no hayan dispuesto del "Importe del Crédito" conforme a la cláusula anterior de este contrato.

En caso de reunirse las condiciones y por tanto proceda la cancelación, "LA ACREDITADA" se obligan a aceptar el convenio de terminación y finiquito correspondiente, y previa la celebración del convenio de terminación, "FINREAL" devolverá los importes de cualquier cantidad recibida por parte de "LA ACREDITADA" con motivo del Contrato, sin obligación alguna de "FINREAL" a pagar intereses sobre dichas sumas, a los que renuncian expresamente la "LA ACREDITADA".

CUARTA.- COMISIONES. Con motivo del crédito otorgado y conforme al artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito "FINREAL" tendrá derecho a cobrar y por consecuencia "LA ACREDITADA" se obligan a pagar las siguientes comisiones:

1) "Comisión por apertura de crédito".- La cual se genera por única ocasión al momento de la firma del presente contrato y cuyo monto y/o forma de cálculo se precisa en el apartado de "Comisiones Relevantes" de la Carátula que forma parte integrante de este instrumento. La suma a pagar por este concepto para su liquidación se dividirá en partes iguales entre los meses del plazo de pago del crédito para ser liquidada, conforme se señala en la tabla de amortización que forma parte integrante del presente Contrato. En caso de vencimiento anticipado del adeudo presente Contrato, en los mismo términos tendrá lugar el vencimiento anticipado del saldo deudor de la presente comisión.

2) "Comisión por administración y manejo de cuenta".- La cual se genera por única ocasión al momento de la firma del presente contrato y cuyo monto y/o forma de cálculo se precisa en el apartado de "Comisiones Relevantes" de la Carátula que forma parte integrante de este instrumento. La suma a pagar por este concepto para su liquidación se dividirá en partes iguales entre los meses del plazo de pago del crédito para ser liquidada, conforme se señala en la tabla de amortización que forma parte integrante del presente Contrato. En caso de vencimiento anticipado del adeudo presente Contrato, en los mismo términos tendrá lugar el vencimiento anticipado del saldo deudor de la presente comisión.

3) "Comisión por pago tardío".- La cual se genera por cada evento de incumplimiento de pago total, puntual y oportuno de cada una de las amortizaciones pactadas en los términos de este Contrato, su Carátula y sus Anexos, y se generará de forma automática a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento de cada amortización no pagada en su totalidad y en tiempo, cuyo monto y/o forma de cálculo se precisa en el apartado de "Comisiones Relevantes" de la Carátula que forma parte integrante de este instrumento. Las sumas a pagar por este concepto se deberán liquidar en la fecha de vencimiento de la siguiente amortización.

"FINREAL" tiene prohibido cobrar comisiones diversas a las contenidas en el Contrato y su Carátula. En el entendido de que no podrán establecerse nuevas comisiones, ni incrementar el monto de las pactadas, con excepción de los casos en que se acepte convenio modificatorio de conformidad por las partes, mismo que deberá constar por escrito.

QUINTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIA. "LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "FINREAL" intereses ordinarios, sobre el saldo insoluto del Importe del Crédito desde la firma del Contrato y hasta la total liquidación de la deuda, a razón de la tasa de interés ordinaria fija anual que se precisa en la Carátula de este Contrato y a cuyo monto resultante se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (en lo sucesivo "IVA"), el pago de dichos intereses deberá ser realizado por "LA ACREDITADA" sin necesidad de requerimiento alguno en forma mensual y en adición a los pagos que correspondan al "Importe del Crédito", conforme a lo pactado en el presente Contrato.

Los intereses ordinarios comenzarán a causarse a partir de la fecha de aceptación del presente Contrato y serán pagaderos por mensualidades vencidas el mismo día pactado para el pago de cada una de las amortizaciones en los términos de la tabla de amortización que se anexa al presente, en la inteligencia de que el cálculo de los intereses ordinarios por cada mes de vigencia del Contrato será calculado mediante el siguiente procedimiento: La tasa de interés ordinario anual se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) que son los días que se considerarán para un año, y el resultado se multiplicará por 30 (treinta) días que se considerarán para cada mes. La cantidad resultante se multiplicará por el saldo insoluto del "Importe del Crédito" para obtener el interés ordinario mensual generado. Lo anterior salvo el primer mes del contrato, en el cual el resultado de la operación de dividir la tasa de interés ordinaria anual entre 360 (trescientos sesenta) que son los días que se considerarán para un año, se multiplicará por los días efectivamente transcurridos desde la fecha de firma del Contrato y hasta la fecha del primer corte mensual, y la cantidad resultante se multiplicará por el saldo insoluto del Importe del Crédito.

El cobro de intereses ordinarios no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos conforme a lo previsto en la presente cláusula. La tasa de interés ordinaria fija anual pactada por las partes no podrá ser modificada, con excepción de los casos en que se firme convenio modificatorio de conformidad con las partes, el cual deberá constar por escrito.

SEXTA.- FORMA DE PAGO DEL CRÉDITO. "LA ACREDITADA" se obliga a liquidar el Importe del Crédito, comisiones, intereses y los impuestos devengados a su cargo en el plazo y conforme al número de pagos mensuales previstos para tal efecto en la Carátula de este Contrato. En la inteligencia de que para documentar la periodicidad, fechas de corte y de vencimiento, monto e integración de cada uno de los pagos mensuales consecutivos que se deberán realizar, "LA ACREDITADA" se someten al contenido de la tabla de amortización que como Anexo 1 forma parte del Contrato y el cual se denomina "Tabla de Amortización", en la que para efectos informativos se precisa el número de pagos, importe, integración y fecha de vencimiento de cada uno de los pagos mensuales a realizar para liquidar el adeudo conforme a lo pactado en el presente contrato. "LA ACREDITADA" reconoce que las obligaciones de pago asumidas en el presente Contrato, incluyendo el cálculo de los intereses que se generen conforme al mismo y demás accesorios financieros, se rigen conforme a las cláusulas del Contrato, por lo que el contenido de la tabla de amortización se establece de manera informativa y conforme al comportamiento de los saldos del crédito siempre y cuando se mantuviera al corriente respecto del cumplimiento de sus obligaciones de pago, toda vez que las sumas a pagar en cada fecha de vencimiento pueden variar en caso de incumplimiento de pago puntual y oportuno de cualquiera de las amortizaciones pactadas, con motivo de la mecánica de cálculo del intereses y generación de comisiones por pago tardío y sus respectivos impuestos aplicables a cada vencimiento.

Los pagos relacionados con el presente crédito deberán ser realizados por "LA ACREDITADA" sin necesidad de requerimiento o cobro previo a más tardar en su fecha de vencimiento. En caso de que la fecha en que deba efectuarse cualquier pago resulte un día inhábil bancario, la fecha de vencimiento de dicho pago se correrá el día hábil bancario inmediato posterior.

Para los efectos legales conducentes, se señala como lugar de pago de los conceptos derivados de este Contrato el domicilio de "FINREAL". Los medios de pago del presente crédito serán los que para tal efecto se precisan en la Carátula y Tabla de Amortización del presente instrumento, entre los cuales se encuentran los siguientes: (i) Domiciliación de pagos directamente de la cuenta bancaria de "LA ACREDITADA", en caso de haberse autorizado ésta; (ii) Pago en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" en efectivo o mediante tarjeta de débito o crédito; (iii) Depósito o transferencia electrónica de fondos en las cuentas de pago con referencia bancaria que se señalan en la Carátula de este Contrato; (iv) Mediante pago en los comercios con los que "FINREAL" tenga convenio de recepción de pagos y cuyos números de cuenta y datos de referencia se señalan en la Carátula del Contrato; (v) Pago mediante el uso de aplicaciones móviles y/o cualquier otro medio que para tal efecto se precise en los términos y condiciones de este instrumento o que "FINREAL" ponga a disposición de "LA ACREDITADA", en su caso, durante la vigencia del Contrato.

Los pagos recibidos serán acreditados conforme a las siguientes reglas: (i) Pago directo en caja de sucursal de "FINREAL", se acreditarán el mismo día; (ii) Pagos en banco: Tratándose de Transferencias Electrónicas de Fondos a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditarán el mismo día; Transferencias bancarias, se acreditarán el mismo día si el banco de destino y origen es el mismo y en caso de otros bancos diversos al receptor, se acreditarán a más tardar el día hábil bancario siguiente al de su realización; (iii) Pagos realizados en comercios receptores de pagos, se acreditarán a los tres días hábiles de su recepción; (iv) Pagos realizados mediante aplicaciones móviles, se acreditarán el mismo día de su realización.

En todo caso los pagos realizados con cheque se entenderán recibidos salvo buen cobro y se tendrán por acreditados hasta que los recursos sean efectivamente depositados a las cuentas de "FINREAL", lo anterior aplica de igual forma para el caso de transferencias electrónicas de fondos, pagos en comercios y mediante aplicaciones móviles, éstos se tendrán por aplicados hasta que ingresen los recursos a las cuentas de "FINREAL".

SÉPTIMA.- IMPUESTOS. Todas las cantidades que "LA ACREDITADA" deba de pagar a "FINREAL" en términos del presente Contrato y sus anexos, deberán ser pagadas sin deducción, ni retención alguna, libres de cualquier Impuesto y/o carga tributaria. En consecuencia, "LA ACREDITADA" pagará todos los Impuestos relacionados con éstos en adición a los conceptos adeudados y, en su caso, pagará a "FINREAL" las cantidades adicionales que se requieran para asegurar que ésta obtenga íntegras las cantidades a que tenga derecho en los términos del presente Contrato por concepto de capital, intereses, comisiones y cualquier otro concepto a que tenga derecho.

"LA ACREDITADA" se obliga a pagar el IVA correspondiente respecto de los conceptos que deba pagar a "FINREAL" y que conforme a la legislación aplicable generen dicho impuesto, o cualquier impuesto que lo sustituya en lo futuro y conforme al método de cálculo y tasas vigentes en el domicilio de "FINREAL" al momento en que se genere la obligación de pago, por lo que las partes reconocen que en la tabla de amortización, para fines informativos se incluye el concepto de IVA, calculado conforme al método vigente a la firma de este contrato, por lo que si llegaran a variar las disposiciones, métodos o tasas, el IVA deberá pagarse por "LA ACREDITADA", conforme al método vigente al momento de generarse la obligación de pago, por lo que los pagos mensuales señalados en la tabla de amortización son susceptibles de sufrir alteraciones en el pago mensual total con motivo de las variaciones de los impuestos que se generen conforme a la normatividad vigente al generarse la obligación de pago, ya que el IVA, ni ningún otro impuesto forman parte del crédito.

En el caso de que cualquier autoridad imponga, cobre o requiera el pago a "FINREAL" de cualquier Impuesto relacionado con los conceptos pactados en el presente contrato, ésta notificará a "LA ACREDITADA", en su caso, dicha situación por cualquiera de los medios pactados por las partes en el presente Contrato, poniendo a su disposición la documentación relacionada con el mismo, obligándose "LA ACREDITADA" a atender de inmediato el requerimiento de la autoridad y, en su caso, proceder a pagar el Impuesto correspondiente, debiendo entregar a "FINREAL" los recibos originales u otras constancias que acrediten el pago correspondiente dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho Impuesto sea exigible. No obstante lo anterior, "LA ACREDITADA" se obliga a rembolsar a "FINREAL" cualquier cantidad que ésta hubiere tenido que erogar por concepto de Impuestos a cargo de "LA ACREDITADA" relacionados con el presente Contrato, así como cualquier otro gasto en que incurra derivado de los mismos.

"LA ACREDITADA" se obliga a sacar a "FINREAL" en paz y a salvo de cualquier procedimiento instaurado en su contra relacionado con los Impuestos que pudieran derivarse del presente Contrato. Las obligaciones de "LA ACREDITADA" previstas en la presente cláusula subsistirán aún después de la terminación del presente Contrato.

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS. En el supuesto de que "LA ACREDITADA" lo solicite de manera expresa y por escrito, y se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago en los términos del presente contrato y sus anexos, "FINREAL" se obliga a recibir pagos anticipados, siempre y cuando el pago a realizar sea por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente. Para lo anterior "FINREAL" estará obligada a informar el saldo insoluto y cualquier otro adeudo no vencido y pendiente de pago, por escrito en cualquiera de sus sucursales. Los pagos anticipados deberán ser realizados mediante pago en sucursal o mediante transferencia electrónica de fondos. Los pagos realizados bajo las condiciones de la presente cláusula se aplicarán al capital insoluto del Importe del Crédito. En caso de que el pago sea suficiente para liquidar el total del capital insoluto del Importe del Crédito, "FINREAL" pondrá a disposición de "LA ACREDITADA" el estado de cuenta o finiquito donde conste la terminación de la relación contractual y la inexistencia de adeudo, lo anterior una vez acreditado el pago correspondiente; En caso de que el pago anticipado no sea suficiente para liquidar el total del capital insoluto del Importe del Crédito, el monto de los pagos periódicos pendientes se reducirá conforme al saldo insoluto restante del Importe del Crédito una vez aplicado el pago. En este caso "FINREAL" se obliga a tener a disposición de "LA ACREDITADA" la tabla de amortización correspondiente conforme a las condiciones del presente contrato para la liquidación del crédito, lo anterior en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles posteriores a la fecha de la aplicación del pago.

Por otra parte, cuando "LA ACREDITADA" lo solicite expresamente y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago en los términos de este Contrato y sus anexos, "FINREAL" podrá recibir pagos adelantados, es decir, pagos que aún no sean exigibles conforme al presente contrato, con el fin de aplicarlos a cubrir pagos periódicos inmediatos siguientes. Cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en un periodo, "FINREAL" deberá obtener de "LA ACREDITADA" un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda siguiente: "Se autoriza expresamente por parte de "LA ACREDITADA" a "FINREAL" para que los recursos que se entreguen en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen como pagos anticipados al principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del crédito inmediatos siguientes". Cuando se reciban por parte de "FINREAL" pagos aún no exigibles del periodo correspondiente, o importes inferiores, no será necesario el escrito mencionado en el presente párrafo.

Cada vez que "LA ACREDITADA" realice un pago anticipado o adelantado en los términos de la presente cláusula, "FINREAL" deberá expedirle los comprobantes de pago correspondientes.

NOVENA.- APLICACIÓN DE PAGOS. Las partes acuerdan que cualquier cantidad que pague "LA ACREDITADA" en favor de "FINREAL" conforme a lo establecido en el presente Contrato, será aplicada en el siguiente orden: 1) Al pago de los impuestos generados; 2) Al pago de comisiones generadas e insolutas; 3) Al pago de Intereses Moratorios; 4) Al pago de Intereses Ordinarios vencidos; 5) Al pago del capital insoluto del Importe del Crédito; y 6) Al pago de intereses ordinarios no vencidos.

DÉCIMA.- VIGENCIA. El presente contrato tendrá la vigencia señalada en la Carátula del mismo, fecha límite e improrrogable para la liquidación de la totalidad de la deuda y los conceptos generados al amparo de este Contrato en su términos, sin embargo, en todo caso se mantendrá vigente hasta la total liquidación de todos los adeudos generados y del cumplimiento de cualquier obligación asumida en el mismo, a satisfacción de "FINREAL".

DÉCIMA PRIMERA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA. "LA ACREDITADA", en su caso, podrán solicitar durante la vigencia del presente contrato, la terminación anticipada de mismo. Para ello deberán presentar una solicitud de terminación por escrito con su firma autógrafa en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" o en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de "FINREAL" (en lo sucesivo "UNE"), en la inteligencia de que en todo caso "FINREAL", previa verificación de la veracidad de la firma de la solicitud mediante la presentación de identificación oficial ante el personal de la sucursal ante la cual haya presentado su solicitud, deberá proporcionar acuse de recibo y número de folio para el trámite. "FINREAL" no condicionará la terminación del contrato a la devolución del ejemplar del presente Contrato que obre en poder de "LA ACREDITADA", ni le cobrará comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del Contrato.

Las partes expresamente pactan que para que proceda la terminación anticipada del Contrato prevista en la presente cláusula, "LA ACREDITADA" deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1.- Una vez recibida la solicitud de terminación anticipada y verificada la autenticidad de la misma, "FINREAL", a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud, pondrá a disposición de "LA ACREDITADA" en la sucursal donde se haya presentado la solicitud de terminación anticipada, el estado de cuenta con el importe total de los adeudos derivados del Contrato a dicha fecha, por lo que "LA ACREDITADA" deberá liquidar todos los adeudos contractualmente exigibles para que proceda la terminación anticipada del Contrato, dicho estado de cuenta tendrá una vigencia de cinco días hábiles, dentro de los cuales "LA ACREDITADA", deberá liquidar el saldo total adeudado, en caso de no hacerlo así, deberá solicitar de "FINREAL" un nuevo estado de cuenta en los términos del presente punto para actualizar los saldos de su deuda.

2.- Una vez efectuado por "LA ACREDITADA" el pago del saldo total de la deuda generada en los términos del presente Contrato, conforme a lo señalado en el punto anterior, "FINREAL" pondrá a su disposición el estado de cuenta o documento en el que conste el finiquito de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados del presente contrato, lo anterior dentro del plazo máximo de 10 (diez) días hábiles a partir de la recepción del pago total de los adeudos.

Queda expresamente pactado por las partes que mientras no se satisfagan las condiciones señaladas con antelación en la presente cláusula y mientras no sean liquidados la totalidad de los adeudos a cargo de "LA ACREDITADA", el Contrato no podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo previsto en la presente cláusula y la solicitud de terminación anticipada no surtirá efecto legal alguno, por lo que los derechos y obligaciones de las partes continuarán vigentes en sus términos hasta que se cumplan totalmente las condiciones de terminación señaladas en la presente cláusula y por ende proceda la terminación anticipada del mismo.

En el supuesto de que se actualice la terminación anticipada del presente contrato y totalmente finiquitada la deuda derivada del mismo, "FINREAL" queda obligada a reportar a las sociedades de información crediticia de las que sea usuario que el crédito derivado del presente contrato ha quedado finiquitado. Lo anterior dentro del plazo que para tal efecto establece la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia y en caso de que exista algún saldo a favor de "LA ACREDITADA", éste quedará a su disposición en la sucursal en que hubiese hecho el trámite de terminación anticipada y le será entregado mediante orden de pago o transferencia electrónica a cuenta bancaria de la que sea titular "LA ACREDITADA" y que se señale por escrito para tal efecto.

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. En caso de que ocurra cualquiera de los eventos citados a continuación, "FINREAL" en cualquier tiempo podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Importe del Crédito y en general de cualquier obligación de pago derivada del presente contrato, en cuyo caso "LA ACREDITADA" a la vista sin necesidad de protesto, reclamación, notificación, solicitud, requerimiento u otro aviso de cualquier naturaleza, deberá el saldo capital del Importe del Crédito, los intereses devengados, comisiones, impuestos y cualquier otra cantidad que "LA ACREDITADA" deba pagar a "FINREAL" en los términos de este Contrato:

- a) Si "LA ACREDITADA" incumple con el pago total, puntual y oportuno de una o más amortizaciones, pagos mensuales o con cualquiera de sus obligaciones de pago asumidas en el presente instrumento en las fechas de vencimiento pactadas para tal efecto en el Contrato y sus anexos.
- b) Si "LA ACREDITADA" destina el Importe del Crédito a fines distintos a los estipulados en la Carátula del Contrato.
- c) Si cualquier declaración emitida o información proporcionada por "LA ACREDITADA" a "FINREAL" a través de la solicitud de crédito o en virtud del presente Contrato, resultare falsa o incorrecta.
- d) Si "LA ACREDITADA" incumplen con cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato.
- e) Si "LA ACREDITADA" o cualquier otra persona impugnare la validez o exigibilidad de este Contrato o de cualquier otro documento relacionado con el mismo, en el entendido de que, tratándose de impugnaciones de terceros, dicha impugnación no se subsane dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que se hubiere iniciado.
- f) Si "LA ACREDITADA" inicia cualquier procedimiento administrativo o judicial en contra de "FINREAL", así como de sus subsidiarias y/o controladoras.
- g) Si "LA ACREDITADA" admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas o hiciere de cualquier forma cesión de bienes en beneficio de acreedores o terceros, o fuera entablado por o en contra de "LA ACREDITADA" cualquier procedimiento de concurso mercantil, quiebra o insolvencia.
- h) Si "LA ACREDITADA" fuera parte de cualquier conflicto de orden judicial, administrativo, laboral, fiscal o de cualquier naturaleza que pudieran afectar su capacidad de pago.
- i) Si "LA ACREDITADA" celebra cualquier convenio con sus respectivos acreedores que impliquen la no disponibilidad, cesión total o parcial de sus bienes o el embargo, intervención o cualquier forma de gravamen o limitación que pese sobre todos o parte de sus bienes.
- j) En cualquier otro caso que las disposiciones legales establezcan como causa de rescisión o terminación aplicable al presente Contrato.

DÉCIMA TERCERA.- INTERESES MORATORIOS. En el caso de que "FINREAL" en ejercicio de sus derechos diera por terminado anticipadamente el presente contrato y que por tanto se torne exigible de manera anticipada la totalidad de la deuda a cargo de "LA ACREDITADA" ésta se obliga a pagar en favor de "FINREAL" desde la fecha en que se dé por vencido anticipadamente el presente contrato y hasta la total liquidación de la deuda, intereses moratorios sobre el capital insoluto del Importe del Crédito. En la inteligencia de que bajo ningún supuesto se podrán generar de manera

simultánea intereses moratorios y la comisión por pago tardío prevista en la cláusula Cuarta de este contrato para un mismo período, de tal suerte que los intereses moratorios solo se generarán en el caso de vencimiento anticipado de la deuda y a partir de dicha fecha en adelante y se dejará de generar la comisión por pago tardío ya mencionada.

En el caso previsto en la presente cláusula "LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "FINREAL" intereses moratorios sobre el saldo insoluto del Importe del Crédito, a razón de la tasa de interés moratorio fijo anual que se precisa en la Carátula de este Contrato y a cuyo monto resultante se deberá adicionar el IVA correspondiente, en la inteligencia de que el cálculo de los intereses moratorios será calculado mediante el siguiente procedimiento: La tasa de interés moratorio anual se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) que son los días que se considerarán para un año, y el resultado se multiplicará por 30 (treinta) días que se considerarán para cada mes. La cantidad resultante se multiplicará por el saldo insoluto del Importe del Crédito para obtener el interés moratorio mensual generado desde el vencimiento anticipado de la deuda y que deberá ser pagado hasta su total liquidación.

La tasa de interés moratorio pactada por las partes no podrá ser modificada, con excepción de los casos en que se acepte convenio modificatorio de conformidad con las partes, el cual deberá constar por escrito.

DÉCIMA CUARTA.- ESTADO DE CUENTA. "FINREAL" se obliga a elaborar un estado de cuenta mensual que refleje los movimientos efectuados en los términos de este Contrato respecto del período previo, precisando, saldo insoluto del Importe del Crédito, intereses ordinarios, comisiones, impuestos y demás accesorios financieros derivados del presente Contrato, así como también los pagos realizados y su aplicación. Lo anterior dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de corte (que corresponde a la misma fecha de vencimiento de pago de cada amortización mensual). "LA ACREDITADA" en este acto eximen a "FINREAL" de la obligación de enviar a su domicilio los estados de cuenta mensuales correspondientes al crédito otorgado en los términos del presente contrato, consintiendo de forma expresa que dichos estados de cuenta queden a su disposición en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" o la UNE para su entrega y consulta en el plazo previsto. Independientemente de lo anterior, "LA ACREDITADA" podrá presentarse en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" exhibiendo identificación oficial vigente con fotografía para realizar consultas de saldos, transacciones, movimientos y pedir las aclaraciones pertinentes respecto del crédito contenido en el presente Contrato.

"LA ACREDITADA" podrá solicitar en cualquier momento el envío del estado de cuenta mensual a su domicilio, previa petición escrita que para tal efecto formulen a "FINREAL", solicitud que entrará en vigor partir de la fecha de corte siguiente. Las partes convienen expresamente, que la falta de recepción del estado de cuenta por "LA ACREDITADA" no le exime de sus obligaciones de pago. En todo caso se presumirá, salvo prueba en contrario, que "LA ACREDITADA" han tenido acceso o han recibido el estado de cuenta correspondiente si no han realizado reclamación alguna al respecto dentro del plazo de 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha del último corte efectuado.

En caso de total liquidación del adeudo derivado del presente contrato, "FINREAL" pondrá a disposición de "LA ACREDITADA" en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" o la UNE, la constancia finiquito o estado de cuenta en donde conste la liquidación de la deuda y la terminación de la obligación contractual del crédito otorgado en el presente contrato.

DÉCIMA QUINTA.- TÍTULO EJECUTIVO. Acuerdan las partes de manera expresa que en los términos de los artículos 48, 87-E y 87-F de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el presente contrato, su Carátula y sus Anexos, acompañado del estado de cuenta certificado por el contador facultado por "FINREAL" será título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni otro requisito. Dicho estado de cuenta certificado, hará prueba plena respecto al adeudo a cargo de "LA ACREDITADA" para todos los efectos legales a que haya lugar.

Lo anterior con total independencia de que conforme a lo previsto en la cláusula Segunda de este Contrato, "FINREAL" pueda ejercer la acción cambiaria directa derivada del Pagaré que en garantía del cumplimiento de las obligaciones pactadas en este instrumento suscribe "LA ACREDITADA".

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDENCIA LÍCITA DE LOS RECURSOS. Para los efectos legales a que haya lugar, "LA ACREDITADA" manifiesta que los recursos que habrán de destinar al cumplimiento de las obligaciones pactadas al amparo de este Contrato, así como de los recursos recibidos de "FINREAL" a virtud del crédito aquí otorgado son de origen lícito, asimismo, no son, ni serán instrumento, objeto y/o producto de delito alguno y no han sido, ni serán utilizados, ni destinados a ocultar o mezclar bienes y/o recursos producto de delito. Por su parte "FINREAL" manifiesta que los recursos destinados al otorgamiento del crédito materia del presente instrumento son de origen lícito y no son instrumento, ni objeto, ni producto de delito alguno y no han sido utilizados, ni destinados a ocultar o mezclar bienes y/o recursos producto de delito.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MEDIOS DE CONSULTA Y PROCEDIMIENTO PARA ACLARACIONES. "LA ACREDITADA" en cualquier tiempo podrá consultar o solicitar información respecto del crédito otorgado en los términos del presente Contrato, como pueden ser: consulta de saldo, monto de amortizaciones, fechas de pago, operaciones de cargos y pagos, y en general cualquier información relacionada con el crédito, así como de las operaciones realizadas al amparo de este Contrato. "LA ACREDITADA" podrá realizar sus solicitudes de consulta y/o información por cualquiera de los siguientes medios: 1) Por medio telefónico, al teléfono 8185 261 696; 2) Por correo electrónico a la cuenta: quejascondusef@finreal.com.mx; 3) Acudiendo directamente a cualquiera de las sucursales con identificación oficial; o 3) Por medio de la UNE de "FINREAL", cuyos datos de contacto se precisan en la presente cláusula. Para realizar cualquier consulta "FINREAL" podrá verificar la identidad del solicitante, ya sea requiriendo la presentación de identificación oficial o solicitando información personal de su cuenta a fin de resguardar la información particular de "LA ACREDITADA", en la inteligencia de que cualquier información solo podrá ser proporcionada a "LA ACREDITADA". A partir de que se reciba la solicitud de información y/o consulta, "FINREAL" le proporcionará un número de folio para darle seguimiento a la solicitud planteada, y dependiendo del tipo de consulta, se le dará respuesta en un plazo que no deberá exceder de 30 (treinta) días naturales a su fecha de recepción.

"FINREAL" señala como datos de contacto de su UNE, los siguientes:

Unidad Especializada de Atención a Usuarios:

Domicilio: Avenida Ricardo Margain Zozaya No. 444, Planta Baja. Torre Sur, colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66265

Teléfono: 8185 261 696

Asimismo, se informa a "LA ACREDITADA" que el número correspondiente al centro de atención telefónica de la CONDUSEF es: 5553 400 999, así como su correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx, o consultar la página electrónica en internet: www.condusef.gob.mx.

Cuando "LA ACREDITADA" no estuvieran de acuerdo o soliciten la aclaración de cualquier operación o servicio derivado del crédito otorgado, podrán llevar a cabo el siguiente procedimiento de aclaración:

I. "LA ACREDITADA" tendrá un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio motivo de aclaración para presentar su solicitud de aclaración. La solicitud respectiva deberá ser suscrita por "LA ACREDITADA" y podrá presentarse en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" o bien en la UNE. En dicha solicitud se deberán señalar de manera clara y precisa los movimientos u operaciones objeto de la misma, los motivos de aclaración y los datos para su identificación, se deberá adjuntar copia de la identificación oficial de "LA ACREDITADA" y se deberá señalar el domicilio o correo electrónico a donde pueda ser enviada la respuesta a su solicitud, en caso de ser uno diverso al señalado en el presente Contrato. "FINREAL" deberá entregar a "LA ACREDITADA" el acuse de recibo de la solicitud y el número de folio para su seguimiento. Tratándose de cantidades a cargo de "LA ACREDITADA", en su caso, éstas tendrán el derecho de no realizar el pago cuya aclaración se solicita, así como el de cualquier otra cantidad relacionada con dicho pago, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere esta cláusula, en la inteligencia de que hasta en tanto "FINREAL" no podrá reportar como vencidas las cantidades objeto de aclaración a las sociedades de información crediticia.

II. Una vez recibida la solicitud de aclaración, "FINREAL" tendrá un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales para entregar a "LA ACREDITADA" el dictamen correspondiente por escrito y suscrito por personal de "FINREAL" facultado para ello y en el cual se determine el resultado de la aclaración planteada, anexando al mismo copia simple de los documentos y evidencias de soporte de dicha determinación, con base en la información que conforme a las disposiciones aplicables deba obrar en su poder y debiendo rendir informe detallado en el que se respondan todos los hechos motivo de la aclaración presentada. Dicho dictamen e informe podrá ser enviado por "FINREAL" por medio del servicio postal mexicano, correo electrónico, en su caso, o cualquier servicio de mensajería al domicilio señalado por "LA ACREDITADA", sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento puedan acudir a la UNE o a la sucursal en donde hubiere presentado su solicitud a fin de recibir la respuesta a la misma. Una vez transcurrido el plazo, en todo caso, los asientos y registros contables de "FINREAL" harán prueba plena en contra de "LA ACREDITADA", salvo prueba en contrario.

En caso de que el motivo de aclaración sea el cobro de algún concepto a cargo de "LA ACREDITADA" y se haya ejercitado el derecho de no realizar el pago hasta la resolución de la aclaración presentada en los términos del punto I de la presente cláusula y en el supuesto de que el dictamen de la aclaración determine la procedencia del cobro efectuado, "LA ACREDITADA", deberán pagar la cantidad a su cargo, incluyendo intereses ordinarios conforme a la tasa pactada en el presente Contrato, sin que proceda el cobro de accesorios generados por la suspensión del pago efectuada conforme a la presente cláusula, mismo que se deberá efectuar dentro de los tres días hábiles siguientes a que se haya hecho del conocimiento de "LA ACREDITADA" la determinación.

III. Dentro del plazo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la entrega del dictamen a que se refiere el punto anterior, "FINREAL" estará obligada a poner a disposición "LA ACREDITADA" el expediente generado con motivo de la solicitud de aclaración, en el cual conste la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables deba obrar en su poder y que se relacione directamente con la aclaración presentada y sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceros, lo anterior para su consulta en cualquiera de las sucursales de "FINREAL" o en la UNE.

IV.- En el caso de que "FINREAL" no diera respuesta oportuna a la solicitud de aclaración o no entregara el dictamen e informe detallado a que se refieren los puntos anteriores, o no pusiera a disposición de "LA ACREDITADA" la documentación de soporte de ésta, conforme a lo previsto en esta cláusula, la CONDUSEF podrá imponer las sanciones correspondientes en los términos de la fracción X del artículo 43 de la Ley de Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros.

Lo dispuesto en la presente cláusula es sin perjuicio de que "LA ACREDITADA" pueda acudir directamente a la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, sin embargo, el procedimiento aquí previsto quedará sin efectos a partir de que presenten su demanda ante las autoridades jurisdiccionales competentes o conduzcan su reclamación en los términos y plazos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

Este mismo procedimiento será aplicable en caso de que exista algún saldo a favor de "LA ACREDITADA".

DÉCIMA OCTAVA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos legales correspondientes al presente Contrato y cualquier aviso o notificación derivado del mismo y de su cumplimiento, las partes señalan como sus domicilios, respectivamente, los siguientes:

"FINREAL": Avenida Ricardo Margain Zozaya No. 444 Planta Baja, Torre Sur, colonia Valle del Campestre, San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, CP 66265, Sitio de Internet: <http://www.finreal.com.mx/>

"LA ACREDITADA": el domicilio indicado en la Carátula del Contrato.

Cualquier cambio de domicilio por parte de "LA ACREDITADA" deberá ser comunicado a "FINREAL" por escrito, con por lo menos cinco días de anticipación a la fecha en que tenga lugar dicho cambio. En caso de no hacerlo, todos los avisos y notificaciones y demás diligencias extrajudiciales y judiciales que se hagan en el domicilio indicado surtirán plenamente sus efectos.

"LA ACREDITADA" reconoce y acepta que cualquier notificación que "FINREAL" le tenga que realizar con motivo del presente Contrato, podrá ser llevada a cabo por escrito enviado al domicilio señalado o entregado ésta personalmente en cualquier sucursal de "FINREAL". Las notificaciones y

cualquier otra comunicación que "LA ACREDITADA" dirija a "FINREAL" deberán ser realizadas por escrito y entregadas en el domicilio de esta última.

DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. Las partes acuerdan expresamente que "FINREAL" queda facultada en todo momento para ceder, traspasar, vender o de cualquier manera transmitir sus derechos respecto del crédito otorgado al amparo del presente Contrato, así como a efectuar los endosos respectivos del o los pagarés suscritos en términos de la cláusula Segunda en favor de cualquier tercero, quedando expresamente obligada "LA ACREDITADA" a pagar a quien Financiera Realidad, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R., le transmita por cualquier instrumento sus derechos de crédito.

"LA ACREDITADA" no podrá bajo ninguna circunstancia ceder, delegar y/o transmitir sus derechos y obligaciones adquiridas al amparo del presente Contrato a ningún tercero.

VIGÉSIMA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. "LA ACREDITADA" se obliga a cumplir íntegramente con las obligaciones contraídas en el presente Contrato aún ante la existencia de caso fortuito o fuerza mayor, aceptando desde este momento dicha responsabilidad.

VIGÉSIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO. "FINREAL" podrá modificar en cualquier momento los términos del presente Contrato, bastando para ello la notificación previa con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que entra en vigor la modificación. En caso de que "LA ACREDITADA" no estuviera de acuerdo con la modificación, podrán dar por terminado el Contrato mediante aviso por escrito dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la notificación de la modificación realizada, sin responsabilidad alguna a su cargo, pero en todo caso tendrá la obligación de liquidar en su totalidad los adeudos existentes a favor de "FINREAL" y generados hasta la fecha de terminación bajo las condiciones del Contrato previas a la modificación. Una vez transcurrido el plazo referido sin que "FINREAL" haya recibido comunicación alguna de "LA ACREDITADA" se tendrán por aceptadas las modificaciones. Lo anterior salvo las condiciones que expresamente se determine en este Contrato o en la ley que no sean modificables sin común acuerdo entre las partes y con excepción de las tasas, factores y métodos de cálculo para intereses y comisiones.

Para los casos de excepción previstos en el párrafo anterior, las partes convienen que cualquier modificación deberá ser aceptada de conformidad y por escrito por ambas partes para que surta sus efectos legales conducentes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- PROTECCIÓN FINREAL. Las partes contratantes hacen constar que mediante el pago total de la comisión por administración y manejo de cuenta prevista en la cláusula Cuarta del presente Contrato, "LA ACREDITADA" adquiere el beneficio de "Protección FINREAL", mismo que se hace consistir en que para el caso de fallecimiento de "LA ACREDITADA" durante la vigencia del presente Contrato, "FINREAL", sujeto al cumplimiento de las condiciones previstas en la presente cláusula, otorgará la liberación total del saldo insoluto del crédito, por lo que se tendrá la deuda como totalmente finiquitada, siempre y cuando se reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos y condiciones: 1) Se acredite fehacientemente por conducto de cualquier tercero interesado el fallecimiento de "LA ACREDITADA", lo anterior mediante la respectiva acta de defunción o cualquier otro requisito que solicite "FINREAL"; 2) Se encuentre totalmente liquidada la comisión por administración y manejo de cuenta prevista en el presente Contrato, la carátula y los términos y condiciones del mismo; 3) "LA ACREDITADA" se haya encontrado al corriente respecto de sus obligaciones de pago en relación a cualquier concepto pactado en el presente Contrato, a la fecha del fallecimiento.

En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores, no se actualizará el beneficio de "Protección FINREAL". Los derechos y beneficios aquí descritos se mantendrán vigentes solamente durante la vigencia del presente Contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- REPORTE A INSTITUCIONES DE INFORMACIÓN CREDITICIA. En el momento en que "LA ACREDITADA" cumpla con todas y cada una de las obligaciones de pago que se asumen en el presente Contrato y no exista adeudo alguno por ningún concepto derivado del mismo, "FINREAL" tiene la obligación de reportar a las sociedades de información crediticia correspondientes que la cuenta relacionada con el crédito otorgado en el presente Contrato está liquidada y que no existe adeudo alguno, para lo cual contará con un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de liquidación del adeudo.

VIGÉSIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN PARA SOLICITAR INFORMACIÓN CREDITICIA.- "LA ACREDITADA" otorga su consentimiento y autoriza de manera expresa a "FINREAL", para que en nombre propio o a través de la persona que ésta designe, a partir de la fecha de firma del presente Contrato y en cualquier momento durante la vigencia del mismo pueda: Investigar, consultar, tramitar, obtener y revisar el historial crediticio de "LA ACREDITADA" a través de las Sociedades de Información Crediticia que estime conveniente. Para ello de igual forma "LA ACREDITADA" autoriza a las Sociedades de Información Crediticia a entregar a "FINREAL" la información que solicite respecto de su historial crediticio en cualquier momento, desde la fecha de firma del presente Contrato y por todo el tiempo de vigencia del crédito que por este instrumento se otorga. "LA ACREDITADA" manifiesta que tienen pleno conocimiento de los alcances de la presente autorización y de la información que las Sociedades de Información Crediticia podrán proporcionar a "FINREAL".

Asimismo, "LA ACREDITADA" autoriza expresamente a "FINREAL" para efectuar por sí o mediante terceros que autorice para tal efecto, cualquier tipo de investigación presente y futura, en lo que respecta a sus relaciones financieras en general con cualquier persona física o moral, nacional o extranjera. Por lo anterior y derivado de las reciprocidades que pudieran existir "LA ACREDITADA" autoriza de igual manera a "FINREAL", a proporcionar la misma información a las empresas que en ejercicio de sus funciones así lo soliciten liberando en ambos casos a "FINREAL", de cualquier clase de responsabilidad de orden civil, administrativa, penal o de cualquier naturaleza, por lo que a mayor abundamiento, "LA ACREDITADA" declara bajo protesta de decir verdad que conoce la naturaleza y consecuencias que pueden derivar de la investigación e información de los datos a que se refiere esta cláusula.

VIGÉSIMA QUINTA.- USO DE DATOS PERSONALES. Mediante la aceptación por medios electrónicos del presente instrumento, "LA ACREDITADA" y/o "LA CO-ACREDITADA", en su caso, reconocen que previo a hacer del conocimiento de "FINREAL" su datos personales, se puso a su disposición el Aviso de Privacidad de "FINREAL" en relación al uso de dicha información, mismo que se puede consultar en cualquier momento en la dirección <https://www.fincredix.com/#/aviso-privacidad>, por lo que manifiestan que otorgan expresamente su consentimiento para el trato de sus datos personales conforme a dicho Aviso de Privacidad para las finalidades descritas en dicho aviso y que se mencionan de manera enunciativa mas no

limitativa en la presente cláusula.

Finalidades necesarias para el cumplimiento de obligaciones contractuales: Para evaluar y determinar si el titular es elegible y sujeto de crédito para la prestación de los servicios de "FINREAL"; Para cumplir y hacer cumplir las obligaciones derivadas del presente Contrato; Para llevar a cabo evaluaciones internas de calidad de los servicios, generar información estadística, verificación de datos y auditorías; y para el ejercicio de las gestiones de cobranza judicial y extrajudicial. Finalidades no necesarias el cumplimiento de obligaciones contractuales: Para fines de mercadotecnia, publicitarios y de prospección comercial de los productos y servicios de "FINREAL"; y para ofrecer los productos y servicios de "FINREAL".

Asimismo, autorizan que su información personal pueda ser transferida por "FINREAL" conforme a su Aviso de Privacidad y en todo caso de transferencia de datos personales, los terceros que lleven a cabo su tratamiento, deberá ser conforme a los lineamientos y finalidades contenidas en el aviso de privacidad a que se hace referencia en el presente Contrato

"LA ACREDITADA" y/o "LA CO-ACREDITADA", en su caso, reconocen que las finalidades para las que no se requiere consentimiento del titular para la transmisión de datos personales en relación al presente Contrato son: cuando se transfiera información a personas físicas o morales nacionales dedicadas a los servicios de verificación, localización, estadística, auditorías y cobranza, exclusivamente con la finalidad de cumplir y hacer cumplir las obligaciones derivadas del presente Contrato, así como para realizar verificaciones y auditorías. Finalidades que requieren consentimiento del titular para la transferencia de datos personales: para ser transferidos a personas físicas o morales, nacionales dedicadas a los servicios de mercadotecnia y publicidad con fines de mercadotecnia, publicidad o de prospección comercial de los productos y servicios de "FINREAL", así como de sus filiales y subsidiarias.

"LA ACREDITADA" y/o "LA CO-ACREDITADA", en su caso, renuncian expresamente a cualquier acción en contra de "FINREAL" como consecuencia de los actos que efectúe conforme a la presente cláusula y por el uso de los datos personales conforme al Aviso de Privacidad. En todo momento "LA ACREDITADA" y/o "LA CO-ACREDITADA", en su caso, podrán revocar el consentimiento otorgado para el Tratamiento de sus Datos Personales a fin de que "FINREAL" deje de hacer uso de los mismos, lo anterior con las siguientes excepciones: que la normatividad aplicable disponga lo contrario, que el tratamiento se realice con finalidades necesarias para el cumplimiento de las obligaciones contractuales o se trate de finalidades que no requieran del consentimiento del titular de los datos. Casos en los que el consentimiento otorgado no podrá ser revocado.

VIGÉSIMA SEXTA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO. Para la interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos pactados en los términos del presente Contrato se atenderá en primer término a su contenido literal y, en su defecto, se atenderá a lo establecido en la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares de Crédito, Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, Código de Comercio, Código Civil, así como las demás leyes, disposiciones, reglas y circulares aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas. Los preceptos legales enunciados en el presente instrumento pueden ser consultados en el Anexo de "Transcripción de preceptos legales" del presente contrato, así como en la UNE de "FINREAL".

Las partes acuerdan que los títulos de las cláusulas tienen como finalidad facilitar la lectura del presente contrato y la identificación de éstas, sin embargo no deberán ser consideradas para interpretar su contenido. En caso de que por cualquier causa las Autoridades llegaran a resolver que cualquiera de las cláusulas de este contrato sea nula, el resto de las disposiciones no declaradas nulas seguirán surtiendo todos sus efectos legales y la interpretación del presente contrato deberá ser realizada como si las disposiciones declaradas nulas no hubieran sido puestas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Contrato se registrará por las leyes federales aplicables de los Estados Unidos Mexicanos. Cualquier controversia que se derive de su interpretación o cumplimiento se ventilará ante los tribunales competentes para el domicilio de "FINREAL" o para el domicilio de "LA ACREDITADA" a elección de la parte accionante; renunciando expresamente las partes a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra razón.

VIGÉSIMA OCTAVA.- AUSENCIA DE VICIOS. Las partes reconocen expresamente que en la negociación y celebración del presente contrato no existe, error, violencia, dolo, mala fe, lesión ni cualquier otro vicio que pudiera afectar su validez, por lo que renuncian a hacer valer dichas causales en lo futuro.

Las partes reconocen el alcance y efectos del Contrato, obligándose en todos y cada uno de los términos asentados en el mismo y por lo tanto, "LA ACREDITADA" al ingresar su contraseña y aceptar electrónicamente este instrumento, otorga su total y completa conformidad con el contenido del Contrato, carátula, tabla de amortización y anexos que conforman el mismo. De conformidad con el artículo 80 del Código de Comercio y en términos de lo dispuesto por el artículo 1803 del Código Civil Federal, se entenderá que el presente instrumento queda perfeccionado desde el momento en que se introduzca la contraseña y se seleccione el recuadro "Firmar" del Sitio. En caso de no aceptar en forma absoluta y completa los términos y condiciones del presente Contrato, deberá abstenerse de introducir su contraseña y seleccionar el recuadro de "Firmar" del Sitio. El presente Contrato de crédito es aceptado de forma electrónica previa su lectura por las partes en la fecha de la certificación de aceptación que aparece en cada una de las páginas y anexos que conforman el mismo y que se genera de forma automática al seleccionar "LA ACREDITADA" el recuadro de firma del sitio, mediante el uso de su usuario y contraseña, en la inteligencia de que a su aceptación se genera y almacena un ejemplar del presente Contrato en formato digital "PDF" con la certificación de la fecha, hora, datos de identificación de red, sistema y del dispositivo en que tuvo lugar la aceptación, el cual no es modificable y se almacena en forma electrónica para ulterior consulta de las partes mediante el número de folio que consta en la carátula y en la certificación de aceptación del Contrato. "LA ACREDITADA" podrá en cualquier momento descargar e imprimir su ejemplar del presente Contrato, ingresando al Sitio con su usuario y contraseña generados.

El presente contrato y sus anexos previa lectura por las partes contratantes, se acepta por medios electrónicos de conformidad en el día a los 10 d' as del mes de Noviembre de 2020.

"LA ACREDITADA"
FRANCISCO JAVIER GARZA SALDIERNA

"FINREAL"
Representada por: Juan Antonio García Garza

CARATULA			
APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES			
Acreditada.- FRANCISCO JAVIER GARZA SALDIERNA		No. de Credito.- 126071	No. de Cliente.- 67848
CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO			
Nombre Comercial del Producto.- Tradicional			
Tipo de Credito.- Personal			
CAT (COSTO ANUAL TOTAL)	TASA DE INTERES ORDINARIA FIJA ANUAL	MONTO O LINEA DE CRÉDITO	MONTO TOTAL A PAGAR O MÍNIMO A PAGAR
181.69% (CIENTO OCHENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y NUEVE)	87.93% (OCHENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y TRES PORCIENTO)	\$34,176.00 (TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)	\$52,632.00 (CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)
Sin IVA para fines informativos y de comparación	Sin IVA		
PLAZO DEL CRÉDITO (meses)	FECHA LÍMITE DE PAGO		FECHA DE CORTE
12	5 (CINCO)		1 (UNO) Y 15 (QUINCE)
NUMERO DE AMORTIZACIONES		PERIODICIDAD	
24		Quincenal	
COMISIONES RELEVANTES			
APERTURA.- 5.00% (CINCO PORCIENTO) más IVA.			
ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE CUENTA. - (6.90%) más IVA, al momento de la aceptación del presente contrato . Será pagada conforme la tabla de amortizaciones que forma parte del presente contrato.			
PAGO TARDIO.- 8.62% (OCHO PUNTO SESENTA Y DOS PORCIENTO) más el impuesto al valor agregado, sobre la amortización vencida respectiva en el periodo por evento a partir del primer día de atraso de cada vencimiento del pago.de			
ADVERTENCIAS			
* Incumplir tus obligaciones puede generar comisiones e intereses moratorios.			
* Contratar creditos por arriba de tu capacidad de pago puede afectar tu historial crediticio.			
ESTADO DE CUENTA			
A su disposición en todo momento en la pagina web: www.finreal.com.mx			
ACLARACIONES Y RECLAMACIONES			
Unidad Especializada de Atención a Usuarios			

Domicilio.- Avenida Ricardo Margain Zozaya #444, Planta Baja, Torre Sur, San Pedro Garza García NL, CP 66265				
Teléfonos.- 01(81)8174-4400 y 01800-700-3132				
Correo Electrónico: quejascondusef@finreal.com.mx				
Página de Internet: www.finreal.com.mx				
Registro de Contratos de Adhesión número : RECA 1892-439-033292/01-02352-0720				
Fecha de Publicación: 7/15/2020 12:00:00 AM				
Comisión Nacional Para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)				
Teléfono.- 01 800 999 8080 y (55) 5340 0999				
Página de Internet: www.condusef.gob.mx				
APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES				
Número de Credito.- 126071			Número de Cliente.- 67848	
1.- DATOS DEL ACREDITADO				
A) Nombre Completo, Denominación o Razón Social del Acreditado			Registro Federal de Contribuyentes	
FRANCISCO JAVIER GARZA SALDIERNA			GASF861211	
B) Nombre del(los) Representante(s) Legal(es) (en su caso)			Registro Federal de Contribuyentes	
Financiera Realidad, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.			FRE041119DD5	
C) DOMICILIO				
Calle y Numero	Colonia	Municipio y/o Ciudad	Estado	Codigo Postal
ROBERTO ESPINOZA #702	El Carmen	CARMEN	NUEVO LEÓN	66550
D) Nacionalidad	E) Estado Civil			
Mexico	Soltero			
Lugar.-				
Fecha.- a los 10 días del mes de Noviembre de 2020				
La acreditada al ingresar su contraseña y dar clic en "Firmar" otorga su total y absoluta conformidad con el contenido del presente instrumento y sus alcances legales. De conformidad con el artículo 80 del Código de Comercio, se entenderá que el consentimiento a los términos y condiciones de la presente Carátula quedará perfeccionada desde el momento en que la acreditada ingrese su contraseña y de clic en el botón "Firmar". El uso efectivo o registro exitoso de alguna operación de un Usuario registrado en el Sitio, presume la aceptación de los términos del contrato y la aceptación de las condiciones de uso de el sitio.				

LA ACREDITADA