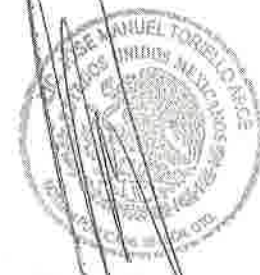


Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 98
León, Guanajuato



TOMO.- 2,774 DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO.
ESCRITURA NÚMERO.- 59,849 CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 14 catorce días del mes de Agosto del año 2017 dos mil diecisiete YO, el Licenciado JOSE MANUEL TORIELLO ARCE, titular de la Notaría Pública número 98 noventa y ocho en ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente, Zona Centro, hago constar: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, por una parte, el señor JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA, actuando por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE VENDEDORA" y, por la otra parte, la señora IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA, actuando por su propio derecho, a quien se la denominará "LA PARTE COMPRADORA"; con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, sólo para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por su Apoderado el señor Licenciado BERNARDO HERNÁNDEZ AGUIRRE. -----

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte el "INFONAVIT", representado como ha quedado antes dicho, y por otra parte la señora IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA, actuando por su propio derecho, en lo sucesivo el "TRABAJADOR".-----

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte como ACREDITANTE, BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, representado por sus apoderados los señores JUAN GILBERTO CHÁVEZ AMARO y GERARDO LARA PADILLA, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL BANCO"; y, por la otra parte y como ACREDITADA, la señora IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA, actuando por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE ACREDITADA y/o "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA".-----

IV.- La CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que otorga la señora IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA, actuando por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como "EL ACREDITADO" y/o el "TRABAJADOR" y/o "LA PARTE ACREDITADA y/o "LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA"; en favor del "INFONAVIT" y de BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, representados como ha quedado indicado. -----

V.- El CONTRATO DE MANDATO que celebran el "TRABAJADOR" y el "INFONAVIT", representado como ha quedado dicho, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas: -----

Actos jurídicos que se formalizan de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas: -----

ANTECEDENTES: -----

DECLARA EL SEÑOR JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA, ACTUANDO POR SU PROPIO DERECHO, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ESTRICA RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

I.- Que es legítimo propietario del bien inmueble que a continuación se detalla, juntamente con su folio real de inscripción que le corresponde dentro del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato: -----

LA CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO 113 CIENTO TRECE, DE LA CALLE CAÑADA DEL CONO, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 10 DIEZ, DE LA MANZANA 21 VEINTIUNO, DEL FRACCIONAMIENTO CAÑADA DEL REFUGIO, TERCERA ETAPA SUR, DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, la cual se describe de la forma siguiente:-----

SUPERFICIE: 300.00 M2. Trescientos metros cuadrado, con las siguientes medidas y linderos.-----

AL NORESTE, 20.00 veinte metros, con lote 9 nueve.-----

AL SUROESTE, 20.00 veinte metros, con lote 11 once.-----

AL NOROESTE, 15.00 quince metros, con lote 5 cinco.-----

AL SURESTE, 15.00 quince metros, con calle Cañada del Cono.-----

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN AVALÚO.-----

AL NORTE, 20.00 veinte metros, con lote 9 nueve.-----

AL SUR, 20.00 veinte metros, con lote 11 once.-----

AL PONIENTE, 15.00 quince metros, con lote 5 cinco.-----

AL ORIENTE, 15.00 quince metros, con calle Cañada del Cono.-----

ANTECEDENTE REGISTRAL: Folio Real número R20*262539 -----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD: -----

a).- Por escritura pública número 42,828 cuarenta y dos mil ochocientos veintiocho, de fecha 2 dos de

COPIA

Diciembre de 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Ernesto Aranda Villalobos, titular de la Notaría Pública 41 cuarenta y uno, en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato el señor **JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA**, adquirió por compra que hizo a la señora **ROSA MARIA BRAVO MARTINEZ**, la propiedad del lote de terreno número 10 diez, de la manzana 21 veintiuno, del Fraccionamiento Cañada del Refugio, tercera etapa sur, de la ciudad de León, Guanajuato, mismo que ha quedado descrito con anterioridad.

DATOS DE REGISTRO: El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, con fecha 25 veinticinco de Febrero de 2016 dos mil dieciséis, mediante la solicitud **2844418**; y bajo el Folio Real **R20*262539**.

b).- Que sobre el lote de terreno antes descrito el señor **JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA**, con sus propios recursos llevo a cabo la construcción de una casa habitación a la que le corresponde el número oficial 113 ciento trece, de la calle "Cañada del Cono", del Fraccionamiento "Cañada del Refugio" de la ciudad de León, Guanajuato, lo que acredita con la exhibición de su Permiso de Construcción número 2016/35-35886, su Alineamiento y Asignación de Número Oficial número 35-35886, así como de su Aviso de Terminación de Obra número 44-3988; Documentos expedidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la ciudad de León, Guanajuato.

II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Que el bien inmueble descrito en el punto I primero que precede, no reporta ningún gravamen o limitación de dominio que afecte el mismo, ni tampoco se encuentra comprometido en venta, comodato o arrendado en forma alguna, ya que se tiene la posesión y pleno dominio del mismo, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravamen, expedido por el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, con fecha de resolución del 27 veintisiete de Julio de 2017 dos mil diecisiete, mediante la solicitud número: **3195259**.

Se agrega copia de dicho documento al apéndice de la presente escritura bajo su número de orden.

III.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.

1.- Que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el Estado de Guanajuato, el inmueble objeto de la presente operación se encuentra a la fecha al corriente en el pago de su impuesto predial, cuya cuenta es **01BC07703001**, lo que acredita con la exhibición de la boleta de pago respectiva, de la cual se anexa copia al apéndice de esta escritura bajo su número de orden.

2.- Que el inmueble objeto de este contrato cuenta con instalación para la conexión de los servicios de agua y drenaje, y que no tiene adeudos con motivo de cuotas relativas a ese servicio, por tratarse de vivienda nueva y no contar a la fecha con contrato celebrado con el organismo competente de la ciudad de León, Guanajuato.

IV.- DICTAMEN TÉCNICO. LA ACREDITADA a través del área de proyectos y control de obra, realizo el dictamen técnico de calidad con fecha 2 dos de Agosto del año 2017 dos mil diecisiete, el cual agrego el apéndice de esta escritura bajo su número de orden.

V.- AVALÚO.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es por la cantidad de **\$4'246,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, según el avalúo formulado por **ABC APPRAISERS DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el día 2 dos de Agosto del año 2017 dos mil diecisiete.

Se agrega copia de dicho documento al apéndice de la presente escritura bajo su número de orden.

VI.- DEL ESTADO CIVIL:

a).- Declara el señor **JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA**, actuando por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, que a la fecha de firma del presente instrumento, su estado civil lo es: Casado Bajo el Régimen de Separación de bienes, con la señora **Luz Estela Padilla Moreno**, lo que acredita con la exhibición del acta de su matrimonio civil número 107 ciento siete, Oficialía 4 cuatro, Libro 1 uno, expedida por el C. Oficial del Registro Civil de la Ciudad de Zihuatanejo de Azuela, Estado de Guerrero, con fecha de registro del día 9 nueve de Agosto de 2013 dos mil trece.

b).- Declara la señora **IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA**, actuando por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, que a la fecha de firma del presente instrumento, su estado civil lo es: Casada bajo el régimen de separación de bienes con el señor **OMAR QUIYONO RODRIGUEZ**, lo que acredita con la exhibición del acta de su matrimonio civil número 418 cuatrocientos dieciocho, Entidad 9 nueve, Delegación 14 catorce, expedida por el C. Juez del Registro Civil de la Ciudad de México.

VII. REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, expidió las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citadas como "Reglas"), mismas que fueron publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 5 cinco de Abril de 2017 dos mil diecisiete.

VIII. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en las Reglas, el INFONAVIT publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, la oferta pública consistente en las "Condiciones Generales de Contratación número 2.01 que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes

3
Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 98
León, Guanajuato



para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta Escritura, con la letra "X" y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

IX. FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. Con fecha 18 de septiembre de 2009 el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con la sexta de las Reglas antes citadas y los "Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citados como "Lineamientos") expedidos por su Consejo de Administración. El contrato de fideicomiso celebrado por el INFONAVIT, como fideicomitente, y HSBC, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario, mediante el que se constituyó el Fondo de Protección de Pagos, y los Lineamientos están publicados y son consultables en el sitio de Internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

X.- El Notario deberá de incluir en el contrato como anexo, la carátula del contrato de crédito firmada por LA PARTE ACREDITADA de conformidad con las nuevas disposiciones de la Ley de Transparencia.

XI.- El Notario deberá entregarle a LA PARTE ACREDITADA el día de la firma del contrato de crédito en escritura pública, una copia simple de dicho instrumento con los datos de la escritura (número de escritura y fecha) y de los anexos que formen parte integrante de dicho contrato.

DECLARACIONES:

I. Declara el Trabajador, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con ecotecnologías, como consta en la solicitud de crédito. Se agrega al apéndice de esta Escritura, bajo su número de orden, la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador.
- b) Acepta los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2, 3, 5 y 7 a 25 de las Condiciones Generales de Contratación que el INFONAVIT le propone; que tiene el interés y voluntad de aceptarlas para celebrar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria mediante el cual el INFONAVIT le otorgará un crédito para la adquisición de una vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de las cláusulas antes citadas de las Condiciones Generales de Contratación. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo su número de orden y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, en el que el Trabajador acepta y conviene en tener por reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.
- c) Conoce y comprende enteramente las cláusulas 1, 4, 6 y 26 que el INFONAVIT le propone en este acto, las cuales tiene el interés y voluntad de aceptar como parte integrante del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, mismas que constan en el Anexo "A" de dicho contrato.
- d) Los hechos que se mencionan en el capítulo II de las Condiciones Generales de Contratación son ciertos en lo que a él conciernen y en observancia a las mismas, bajo protesta de decir verdad, declara que: (i) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (ii) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta Escritura, que pudiera considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito; (iii) A la fecha de firma de la presente Escritura, tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (iv) Escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta Escritura, de entre el listado que le presentó el INFONAVIT para su elección; y (v) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.
- e) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las

COPIA

cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta Escritura, bajo su número de orden y debidamente firmada por el Trabajador, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del contrato de crédito que se consigna en esta Escritura.

- f) En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual se agrega al apéndice de esta Escritura bajo su número de orden.
- g) Eligió libremente la vivienda objeto de esta Escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente quinto de esta Escritura.
- h) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta Escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y, en su caso, con su Ahorro Voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".
- i) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la "PARTE VENDEDORA" de la vivienda, y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste solo le otorga el crédito para adquirir una vivienda.
- j) Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente octavo de esta Escritura; y que tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.
- k) Acepta recibir un monto adicional del crédito que el INFONAVIT le otorgará, tal y como se lo ha solicitado, el cual destinará a la adquisición e instalación de las ecotecnologías a que se hace referencia en la siguiente declaración.
- l) Asimismo tiene el interés de: (i) mejorar la vivienda que adquiere mediante la instalación en la misma de diversas ecotecnologías; (ii) adquirir únicamente aquellas ecotecnologías que hayan sido previamente autorizadas por el INFONAVIT; y (iii) comprar dichas ecotecnologías sólo con los proveedores que tengan celebrados con el propio INFONAVIT contratos de proveeduría para su suministro a aquellos derechohabientes a quienes otorgue créditos para la adquisición de viviendas.
- m) Con base en lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", en lo sucesivo mencionada como "Ley del INFONAVIT", y en la regla décima de las "Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 22 de febrero de 2008, es su interés y voluntad destinar el importe de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el saldo de su Subcuenta de Vivienda al pago parcial del precio de adquisición de la vivienda.
- n) De conformidad con lo dispuesto en la regla vigésima primera de las citadas "Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", es su voluntad que, cuando el crédito que le otorga el INFONAVIT en los términos de este instrumento sea liquidado, las subsecuentes aportaciones patronales que se realicen a su Subcuenta de Vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, se apliquen a reducir el saldo insoluto del crédito simple que por mismo este instrumento contrata con "EL BANCO" marcado bajo su número de orden y número de la presente escritura, se agrega al apéndice de ésta la referida autorización.

II. Declara el INFONAVIT que:

- a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.
- b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

5
Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 98
León, Guanajuato



III. Declaran conjuntamente el INFONAVIT y el Trabajador, para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y por la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de la ley antes citada, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

- a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento.
- b) El representante del INFONAVIT explicó al Trabajador los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el Trabajador que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta Escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

IV.- DECLARA EL GARANTE HIPOTECARIO.- Bajo protesta de decir verdad, en términos de ley:

- A.- Que es cierta la información proporcionada a "EL BANCO" y a "EL INFONAVIT" para la obtención del Crédito de que se trata, conociendo el contenido y alcances del artículo ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito.
- B.- Que a partir de la firma del presente instrumento, es legítima propietaria del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, declarando también que cuenta con plenas facultades para disponer del mismo.
- C.- Que es de su conocimiento que en virtud de la celebración de este contrato, no podrá dar en arrendamiento el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, sin consentimiento y autorización expresa por parte de "EL BANCO".
- D.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato y otorgar garantía hipotecaria en los términos y condiciones que en el mismo se pactan.

V.- DECLARA "EL BANCO":

- A.- Que es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la legislación mexicana, y que está debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple.
- B.- Que sus representantes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, las cuales no les han sido revocadas o limitadas de forma alguna.
- C.- Que es su voluntad otorgar el crédito en cofinanciamiento con "EL INFONAVIT", por un importe de \$2'754,211.80 (DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), importe que representa un 91.11% noventa y uno punto once por ciento de la suma de los dos créditos objeto del cofinanciamiento más el saldo de la subcuenta de vivienda de la presente escritura, más el saldo de la subcuenta de vivienda.
- D.- En términos de lo dispuesto en la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, tiene establecida la unidad especializada de atención a usuarios, cuyo número telefónico, centro de atención y dirección de correo electrónico se señalan en la Carátula de este contrato.
- E.- En términos de lo dispuesto en la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, tiene establecida la unidad especializada de atención a usuarios, cuyo número telefónico, centro de atención y dirección de correo electrónico se señalan en la Carátula de este contrato.
- F)- Número de Registro de Contrato de Adhesión ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (CONDUSEF): 0307-138-025011/02-04640-1116.
- G)- La transcripción de los preceptos legales invocados en el capítulo correspondiente al contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre EL BANCO y LA PARTE ACREDITADA los puede consultar LA PARTE ACREDITADA en el documento que como anexo se agrega al presente instrumento independientemente de que dicho anexo está a su disposición en cualquier sucursal de "EL BANCO".
- H.- La transcripción de los preceptos legales invocados en el capítulo correspondiente al contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre EL BANCO y LA PARTE ACREDITADA los puede consultar LA PARTE ACREDITADA en el documento que como anexo corre agregado al presente instrumento independientemente de que dicho anexo está a su disposición en cualquier sucursal de EL BANCO.
- I)- **AVISO DE PRIVACIDAD.-** Al firmar el presente contrato Usted otorga su consentimiento expreso en relación con lo siguiente:
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, señalando como domicilio convencional para los efectos relacionados con el presente aviso el señalado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma, número 500, Colonia Lomas de Santa Fe; C.P. 01219, en la Ciudad de México, hace de su conocimiento que sus datos personales serán protegidos de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares así como por nuestra política de privacidad y que el tratamiento que se haga de sus datos será con la finalidad, enunciando sin limitar, de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales pactadas entre las partes, la realización de actividades propias, relacionadas y derivadas de nuestro objeto social, así como para fines comerciales y promocionales. Usted podrá consultar nuestro aviso de privacidad completo en la página www.santander.com.mx.
- J).- "LA PARTE ACREDITADA" podrá consultar las cuentas que "EL BANCO" mantenga activas en redes sociales de internet en la página de internet www.santander.com.mx.

VI.- DECLARAN CONJUNTAMENTE "EL BANCO" y "LA PARTE ACREDITADA" señora IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA.

Declaran para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y a la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de esta ley y publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

- A. Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato.
 - B. Que los representantes de "EL BANCO" explicaron a "LA PARTE ACREDITADA" los términos y condiciones definitivas de las "CLAUSULAS 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 han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.
 - D. Que "EL BANCO" 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.
- Que EL "ACREDITADO" tiene celebrado con "EL BANCO" un contrato de depósito bancario de dinero a la vista denominado en moneda nacional, (en lo sucesivo la "Cuenta Vinculada"), la que se identifica con el número: número 6-059396005-4.

VII.- DECLARAN: LOS REPRESENTANTES DE "EL BANCO" y "LA PARTE ACREDITADA".

Única.- Siendo requerido para la operación del crédito contratado, LA PARTE ACREDITADA manifiesta que previo a la firma del presente contrato recibió y leyó el documento denominado "Términos y Condiciones del Atributo Asociado". EL BANCO otorga a LA PARTE ACREDITADA como atributo, una cuenta sin costo mediante la cual puede realizar pagos o disponer de los recursos relativos al crédito contratado en las sucursales de EL BANCO, mismos de los que podrá disponer a través de los servicios que EL BANCO mantenga disponibles en términos de las disposiciones legales aplicables.

Dicha Cuenta no generará el pago de comisiones a cargo de LA PARTE ACREDITADA ni tendrá asociado medio de disposición ni servicio adicional a los mencionados en el documento denominado "Términos y Condiciones del Atributo Asociado" y podrá ser cancelada en cualquier momento por LA PARTE ACREDITADA. En este último caso LA PARTE ACREDITADA deberá ejercitar los derechos directamente en las sucursales de EL BANCO y como consecuencia de ello dar cumplimiento a sus obligaciones en el lugar de pago pactado, por lo que todas las alusiones hechas a la Cuenta, se entenderán referidas a esta forma de ejercicio.

En caso que LA PARTE ACREDITADA contrate una cuenta de depósito bancario a la vista en EL BANCO podrá autorizar e instruir expresamente a éste último para que la asocie al crédito contratado, indicando el número de la Cuenta y demás datos de identificación de la misma en los formatos que EL BANCO establezca para ello, en el entendido que LA PARTE ACREDITADA podrá desasociar la Cuenta en cualquier momento.

La cuenta que EL BANCO le otorgue o la que en su caso LA PARTE ACREDITADA indique, será denominada en lo sucesivo para efectos del presente instrumento como la Cuenta.

VIII.- DECLARAN CONJUNTAMENTE "EL BANCO" Y "EL INFONAVIT".

- a) Que a la fecha tienen celebrado, en los términos previstos en las "Reglas de Cofinanciamiento", convenio por el que han acordado otorgar conjuntamente financiamiento a los trabajadores derechohabientes del "INFONAVIT" y por el que "EL BANCO" ha aceptado expresamente registrarse por dichas "Reglas de Cofinanciamiento".
- b) Que "EL BANCO" ha entregado al "INFONAVIT" y éste ha recibido de aquélla un ejemplar de la autorización de crédito que "EL BANCO" ha emitido para el otorgamiento del crédito solicitado por "LA PARTE ACREDITADA", en la que se consignan las condiciones financieras relativas al monto, plazo, tasa y demás relativas del crédito autorizado y por otorgar a "LA PARTE ACREDITADA". Marcado con la letra "X" y número de la presente escritura se agrega al apéndice de ésta, la referida autorización de crédito.

IX.- LEYENDAS DE ADVERTENCIA PARA LA PARTE ACREDITADA.

- A) "Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios".
- B) "Contratar Créditos por arriba de tu capacidad de pago puede afectar tu historial crediticio".

X.- DEFINICIÓN DE CARATULA: Es el documento que contiene la información que describe y precisa las características aplicables a la operación que se formaliza en el presente instrumento y que forma parte integrante del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas.

XI.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ESTRUCTA RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

IMPUESTO SOBRE LA RENTA: Declara el señor JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA, actuando por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, lo siguiente:



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3225578

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación
26/Septiembre/2017 11:48:45Fecha de resolución
09/Octubre/2017 08:59:06

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 09 DE OCTUBRE DE 2017 EL SUSCRITO LIC. MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL **CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA**

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante JOSE MANUEL TORIELLO ARCE

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*262539]

Folios electrónicos

1.- R20*262539.

CASA HABITACION EN CALLE CANADA DEL CONO NUMERO 113 (CIENTO TRECE) , FRACCIONAMIENTO CANADA DEL REFUGIO TERCERA ETAPA SUR EN LOTE 10 (DIEZ) MANZANA 21 (VEINTIUNO) CON SUPERFICIE 300 M2 (TRESCIENTOS METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURIDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 3,550,000.00	1,158.00	59849	26/09/17	20*98*0
	Emisor: 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					
2	G05 - APERTURA CREDITO CHIPOTECA (ANTE NOTARIO)	\$ 268,502.60	290.00	59849	26/09/17	20*98*0
	Emisor: 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					
3	G05 - APERTURA CREDITO CHIPOTECA (ANTE NOTARIO)	\$ 2,754,211.80	290.00	59849	26/09/17	20*98*0
	Emisor: 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): JUAN ANTONIO SUAREZ MENDOZA.

Titular(es) nuevo(s): IVETTE CAMPOS DIAZ DE LA VEGA.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 09/Octubre/2017

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS

Con fundamento en el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato la información que contiene la presente boleta de resolución puede ser verificada en línea a través del portal de Internet <http://www.rpg.guanajuato.gob.mx>. Ingresando al rubro de municipio, número de solicitud y código de verificación que se aparece a continuación: 20_3225578_8c700709a7d18b2a5c2d108b1377daef

PÁGINA 1/1

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

20_3225578_8c709799e7dd8b2a5c2d108bf377dafc.pdf

9EB3395A7D06B07585B54D8DDFF0EDCDB6748623

Usuario: Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO Número de serie: 5881 Validar: Activo Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS Número de serie: 52CA Validar: Activo Rol: Pasantia	Firma: Fecha: 09/10/2017 09:44:39(UTC:20171009144439Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA1WithRSA
OCSP: Fecha: 09/10/2017 09:44:45(UTC:20171009144445Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del responsable: SERVICIO OCSP SFA Emisor del responsable: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 52CA	TSP: Fecha: 09/10/2017 09:44:47(UTC:20171009144447.3352Z) Nombre del responsable: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo Emisor del responsable: Advantage Security CA Secuencia: 636431390873352592 Datos estampillados: TEVwRHRYNlhajYv\$np4eWtKTmJESS90OFpvPQ==

