**VOLUMEN NÚMERO CIENTO TREINTA Y OCHO ESPECIAL**.-----------------------------------------------

**ESCRITURA NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO.**-------------------------------------------

**TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO** a los seis días del mes de octubre del dos mil veinte.-----------------

**MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, Notario Público de la Notaría Ciento Noventa del Estado de México, con residencia en Toluca, hago constar: ---------------------------

**A).El** **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que otorgan por una parte, **“ICH 002”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** representado por los señores **MARITZA VERDUZCO LÓPEZ Y MOISÉS FLORES LUNA** como la **“PARTE VENDEDORA”**, y por otra parte, los señores **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL E IRAN OCAÑA RÍOS**,comola **“PARTE COMPRADORA”**.-----------------------------------------------------------------------------------------------

**B). El** **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran por una parte**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** en lo sucesivo **“SCOTIABANK”,** representado por los señores **RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ y** **SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN** a quien en lo sucesivo se le denominará como **“LA ACREDITANTE”**, y, por la otra los señores **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL E IRAN OCAÑA RÍOS**, por su propio derecho, a quienes en lo sucesivo se les denominará como **“LOS ACREDITADOS”, y/o “EL ACREDITADO” y EL “COACREDITADO”** y/o **“LOS COTIZANTES”**.---

**C). El CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA,** en lo sucesivo el **MUTUO** que celebran, por una parte el **FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO,** en lo sucesivo **“EL FOVISSSTE”** representado porsu representante y mandatario **“SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”**,representado en este acto por los señores **RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ y** **SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN,** a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL MANDATARIO”**, y por la otra el señor **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“ACREDITADO”** o el **“COTIZANTE”**;-------------------

**D).**- **LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** que otorga el señor **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL** con el consentimiento de su cónyuge la señora **IRAN OCAÑA RÍOS**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el **“GARANTE HIPOTECARIO”**, a favor de **“LA ACREDITANTE” y “EL FOVISSSTE”** representado como ha quedado señalado; y---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**E).**- **LA obligaciÓn solidaria** que se otorgan recíprocamente el señor **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL** y la señora **IRAN OCAÑA RÍOS**, a fin de cumplir la obligación por si o en la totalidad, y a quien en lo sucesivo se le denominará como el **“OBLIGADA SOLIDARIA”**, a favor de **“LA ACREDITANTE”** y **“EL FOVISSSTE”**, representados como se ha indicado;-------------------------

Dichos actos tienen lugar de conformidad con los apartados de antecedentes, declaraciones y cláusulas que, a continuación, se detallan:----------------------------------------------------------------------------

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

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento, procedí a protestarlos para que se condujeran con verdad los apercibí de las penas en que incurren los que declaran falsamente y los entere del contenido del artículo setenta y nueve Fracción VIII (octava), de la Ley del Notariado Vigente en el Estado de México y sus correlativos del Código Penal Vigente en el Estado de México.

--------------------------------------------- **AVISO DE PRIVACIDAD** ------------------------------------------------Con fundamento en los artículos quince y dieciséis de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares vigente, hace de su conocimiento que soy responsable de recabar sus datos personales incluyendo los sensibles, del uso que se le dé a los mismos y de su protección. Su información personal será utilizada para proveer los servicios que ha solicitado a través de este instrumento. Es importante informarle que usted tiene derecho al acceso de sus datos personales. Para ello, es necesario que dirija la solicitud por escrito en los términos que marca la Ley en su Artículo veintinueve a la recepción de esta notaría. Por otra parte, hago de su conocimiento**,** no transfiero información personal a terceros con fines diversos a la obtención del servicio que ha solicitado. En caso de que no obtenga su oposición expresa y por escrito para que sus datos personales sean transferidos en la forma y términos antes descrita, entenderé que ha otorgado su consentimiento en forma tácita para ello, por lo que se reserva el derecho de cambiar, modificar, complementar y/o alterar el presente aviso, en cualquier momento, en cuyo caso se hará de su conocimiento a través de cualquiera de los medios que establece la legislación en la materia.-

--------------------------------------------------**A N T E C E D E N T E S**------------------------------------------------

**I.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-** Por escritura número mil seiscientos treinta**,** de fecha veintidós de enero del dos mil veinte, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Cuautitlán, y por lo que respecta al inmueble objeto de la presente operación, bajo el Folio Real Electrónico **“00392121”** se hizo constar la **CONSTITUCIÓN DE REGÍMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL,** a solicitud de “ICH 002”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, respecto de varios lotes, entre los que se encuentra **EL DEPARTAMENTO 1105 MIL CIENTO CINCO, DE LA TORRE 10 DIEZ, SOBRE EL LOTE NÚMERO 9 (NUEVE) DE LA MANZANA I (UNO ROMANO), CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO “CONDOMINIO LOTE 9- SITTIA”,** **DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “RANCHO DE FUENTES - SITTIA”, LOCALIZADO EN AVENIDA CONSTITUCIÓN, SIN NÚMERO, LOCALIDAD COLINAS DEL LAGO, MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO** con la superficie, medidas y colindancias mismas que corren agregadas al apéndice de documentos bajo la letra **“A”**.--------------------------------------------------------------------------------------------------- **II. USO DE SUELO. -** En atención a lo dispuesto por el artículo ciento doce de la Ley General de Asentamientos Humanos, se confirma que el inmueble materia de la presente operación es de uso habitacional, de conformidad con la Certificación de Clave y Valor Catastral.------------------------------------

**- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - MATERIA DE COMPRA VENTA - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - III. ES MATERIA DE COMPRA VENTA EN ESTE INSTRUMENTO, EL DEPARTAMENTO 1105 MIL CIENTO CINCO, DE LA TORRE 10 DIEZ, SOBRE EL LOTE NÚMERO 9 (NUEVE) DE LA MANZANA I (UNO ROMANO), CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO “CONDOMINIO LOTE 9- SITTIA”,** **DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “RANCHO DE FUENTES - SITTIA”, LOCALIZADO EN AVENIDA CONSTITUCIÓN, SIN NÚMERO, LOCALIDAD COLINAS DEL LAGO, MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO**, con la superficie, medidas, colindancias anteriormente mencionadas. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**IV. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Declara la parte vendedora, por conducto de su representante legal, que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra libre de todo Gravamen o limitación de Dominio, según se acredita con el Certificado de Libertad de Gravámenes, que para tal efecto expidió el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina de Cuautitlán, que se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra **“B”**.-----------------------------------

**V. IMPUESTO PREDIAL Y APORTACIONES DE MEJORAS.** Que el inmueble materia de la presente operación se encuentra al corriente en el pago de Impuesto Predial, el cual tiene asignada la clave catastral: **“121-01-191-09-10-1105”**, así como el Certificado de No Adeudo Predial y Aportaciones de Mejoras, expedida por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, mismas que se agregan al apéndice de esta escritura en un mismo legajo con la letra “**C**”.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VI. DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.** Que el inmueble materia de la presente operación se encuentra al corriente en el pago de Agua tal y como se acredita con el Certificado de No Adeudo de Agua, expedida por OPERAGUA del Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, misma que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra “**D**”.-----------------------------------------------------

**VII. VALOR CATASTRAL.** El valor Catastral se acredita con la Certificación de Clave y Valor Catastral, que agrego al apéndice de esta escritura en un mismo legajo con la letra **“E”**.---------------**VIII. AVALÚO.** El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es por la cantidad de **$2,046,000.00 (DOS MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),**  según el avalúo formulado por **CONSULTORÍA EN VALUACIÓN INTEGRAL, S.A. DE C.V.,** el día primero de octubre del dos mil veinte, documento el cual se agrega en copia al apéndice de esta escritura bajo la letra **“F”**.--------------------------------------------------------------------------------------------------

**IX.-** Estado civil de la **“LA PARTE VENDEDORA”:** Manifiesta que es una Persona Moral.-------------

**X.-** Estado civil de la **“LA PARTE COMPRADORA”:** Manifiesta que es **CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL**, como se acredita con el acta de matrimonio, documento el cual se agrega en copia al apéndice de esta escritura bajo la letra **“G”**.--------------------------------------

**XI**.- **CARTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA.** Suscrita por **“LA PARTE COMPRADORA”** y **“EL BANCO”**, en la cual **“LA PARTE COMPRADORA”** manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios, que cumplan con lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable de **“EL FOVISSSTE”** al otorgamiento del crédito, y agregarla al apéndice de la escritura.

**XII. CARTA DE CONOCIMIENTO.** Del “**ACREDITADO”** referente al apoyo que otorga **“EL FOVISSSTE”**, correspondiente al 50% de los gastos de escrituración por la formalización del contrato de **MUTUO**, la constitución de hipoteca ante Notario Público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a lo previsto en el artículo ciento ochenta y seis de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y la normatividad vigente y aplicable al otorgamiento del crédito autorizada por **“EL FOVISSSTE”**, y agregarla al apéndice de la escritura.

Enterados de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario, en términos del artículo 79 Fracción VIII, en relación con el artículo 101 Fracción VI, de la Ley del Notariado del Estado de México, así como el articulo 247 y demás aplicables del Código Penal Federal, bajo protesta de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde, los comparecientes expresan las siguientes:

#### --------------------------------------------------D E C L A R A C I O N E S----------------------------------------------

1. **DECLARA “EL FOVISSSTE” POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO QUE:**

**I.1.** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en lo sucesivo **“ISSSTE”**, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos uno; tres, fracción I (romano) y cuarenta y cinco de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y cinco, doscientos siete y doscientos veintiocho de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como cinco, catorce y quince de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

**I.2.** Que tiene por objeto la administración de los seguros, prestaciones y servicios del régimen obligatorio de seguridad social establecidos en los artículos tres, cuatro y cinco de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**I.3.** El **“ISSSTE”** para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, en los términos establecidos por los artículos doscientos siete y doscientos ocho fracción X de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, podrá celebrar toda clase de actos jurídicos o contratos para el cumplimiento de sus fines.

**I.4.** **“EL FOVISSSTE”** es una unidad administrativa desconcentrada del **“ISSSTE”**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos ciento veintitrés apartado B, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; cinco y ciento sesenta y siete de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; cuatro, fracción XI; cinco, fracción III, inciso a) y sesenta y cinco del Estatuto Orgánico del **“ISSSTE”**; y dos del Reglamento Orgánico de **“EL FOVISSSTE”**, el cual tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva y que dichos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado bajo los términos establecidos en la normatividad aplicable.

**I.5.** De conformidad con lo dispuesto por las por las “Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado”, en lo sucesivo **“LAS REGLAS”**, aprobadas por la Junta Directiva del **“ISSSTE”** mediante Acuerdo 43.1332.2012 de fecha 28 de junio de 2012, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2012; así como su modificación aprobada mediante Acuerdo 53.1345.2014, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2014; **“EL FOVISSSTE”**, está en aptitud de celebrar el presente instrumento a fin de que se otorgue a el **“ACREDITADO”** un crédito bajo el esquema de financiamiento **“ALIA2 PLUS”**.

**I.6.** De acuerdo al Convenio de Concertación de Acciones suscrito el 8 (ocho) de enero de 2008 (dos mil ocho), sus anexos (y en su caso, convenios modificatorios y adendas), para dar cumplimiento a los Programas de Crédito y Financiamiento del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado vigentes y aplicables, así como en el mandato otorgado así como en el mandato otorgado en fecha 9 (nueve) de enero de 2008 (dos mil ocho), ante el licenciado Alfredo Bazua Witte Notario Público número 230 de la Ciudad de México, su representante cuenta con las facultades suficientes , mismas que bajo protesta de decir verdad no han sido revocadas y las cuales son suficientes para la celebración del presente **MUTUO**.

1. **DECLARA “EL ACREDITANTE”, “EL MANDATARIO” Y REPRESENTANTE DE “EL FOVISSSTE”, POR CONDUCTO DE SU(S) REPRESENTANTE(S) QUE:**

**II.1.** Es una Institución de Crédito Filial, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos del testimonio de la escritura pública correspondiente, otorgada ante la fe de la Notaria Pública número ciento noventa y cinco del Distrito Federal, Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta capital en el folio mercantil número ciento noventa y ocho mil ochocientos sesenta y siete.

**II.2.** Conoce y manifiesta su conformidad de sujetar su intervención a lo dispuesto en el “Programa de Financiamiento 2020” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado mediante Acuerdo 6738.906.2019 del 20 de agosto del 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo 25.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019; así como el “Programa de Credito 2020” aprobado mediante el Acuerdo 6744.906.2019 del 20 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 24.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019, ambos Programas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 13 de febrero de 2020.

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de **“LAS REGLAS”** y la demás normatividad vigente y aplicable que rige el otorgamiento de crédito de **“EL FOVISSSTE”,** por lo que acepta su validez y reconoce el alcance de las obligaciones contraídas, así como de los procedimientos correspondientes.

Lo anterior, con la finalidad de operar dichos Programas bajo el esquema de financiamiento **“ALIA2 PLUS”**, para adquisición de vivienda, conforme a las políticas y lineamientos del citado programa, mismo que fue instaurado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de Vivienda, con el propósito de satisfacer la demanda de vivienda por parte de sus trabajadores derechohabientes, quienes finalmente serán los titulares últimos de los derechos de crédito respectivos.-----------------------------------------------------------------------------------------------

**II.3.** Tiene la capacidad necesaria y facultades suficientes; para la originación y formalización de los instrumentos en los que se haga constar el otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda a los trabajadores afiliados al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en cumplimiento a los esquemas de financiamiento autorizados por **“EL FOVISSSTE”**.

**II.4.** Dentro de su objeto se encuentra considerado el otorgamiento de préstamos para la adquisición de vivienda, así como los esquemas de financiamiento autorizados por **“EL FOVISSSTE”**.

**II.5.** Suscribirá el presente contrato de conformidad con lo establecido en el Convenio de Concertación de Acciones, sus anexos (y en su caso sus convenios modificatorios y adendas) celebrados con **“EL FOVISSSTE”**; “Programa de Financiamiento 2020” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado mediante Acuerdo 6738.906.2019 del 20 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo 25.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019; así como el “Programa de Crédito 2020” aprobado mediante el Acuerdo 6744.906.2019 del 20 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 24.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019, ambos Programas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 13 de febrero de 2020.

**II.6.** Comparece a la celebración de este acto, debidamente representado por los señores **RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ y** **SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN**, como lo acreditan con las escrituras número 38,970 y 35,435 de fechas ocho de octubre del dos mil quince y veintiuno de marzo del dos mil trece respectivamente, otorgadas ante el señor licenciado Alberto T. Sánchez Colin, titular de la notaría número ochenta y tres del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), manifestando bajo protesta de decir verdad que las facultades con que comparece no le han sido modificadas o revocadas en forma alguna a la fecha de la presente escritura.

**II.7.** Previo a la suscripción de este instrumento, ha verificado que la ubicación d**e “EL INMUEBLE”** materia de la adquisición con recursos del **MUTUO** objeto del presente contrato que se consignan en este instrumento, corresponde a los datos señalados en el avalúo de **“EL INMUEBLE”** y en el Sistema Integral de Originación de **“EL FOVISSSTE”**; y que dicho **inmueble, así como el “ACREDITADO”** cumplen con los requisitos establecidos en **“LAS REGLAS”** y demás disposiciones internas vigentes y aplicables.

**II.8.** Manifiesta que se ha cerciorado de que el “**ACREDITADO”** se encuentra en pleno uso de sus capacidades y cumple con los requisitos para el otorgamiento del **MUTUO** previsto por **“EL FOVISSSTE”,** verificando que a la fecha de suscripción del presente instrumento, el “**ACREDITADO”** no se encuentra tramitando ante el **“ISSSTE”**, dictamen de invalidez o incapacidad total permanente generado por un padecimiento de forma manifiesta y prolongada causados por enfermedades o riesgos de trabajo.

**III.- DECLARA EL “ACREDITADO” BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE**:

**III.1.** Es su intención adquirir **“EL INMUEBLE”** a que se hace referencia en el antecedente tercero romano de este instrumento y que sabe y le consta que el mismo, está completamente terminado y que cuenta con todos los servicios de habitabilidad.

**III.2.** A la fecha de celebración del presente contrato, es derechohabiente de **“EL FOVISSSTE”**, presentó la documentación relativa para ser sujeto de crédito de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes y aplicables de **“EL** **FOVISSSTE”** y que cuenta con más de dieciocho meses de aportaciones realizadas a su favor en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda.

**III.3.** Expresamente reconoce que el presente **MUTUO** se otorga en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás normatividad que rige a **“EL FOVISSSTE”** y está de acuerdo en que el monto del mismo se constituya en función de su sueldo básico reportado por la dependencia o entidad en la que presta sus servicios a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

**III.4.** Asimismo, manifiesta que conoce el contenido del “Programa de Financiamiento 2020” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado mediante Acuerdo 6738.906.2019 del 20 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo 25.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019; así como el “Programa de Crédito 2020” aprobado mediante el Acuerdo 6744.906.2019 del 20 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 24.1367.2019 del 21 de noviembre de 2019, ambos Programas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 13 de febrero de 2020.

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de **“LAS REGLAS”** y la demás normatividad vigente y aplicable que rige el otorgamiento de crédito de **“EL FOVISSSTE”,** por lo que acepta su validez y reconoce el alcance de las obligaciones contraídas, así como de los procedimientos correspondientes.

**III.5.** Manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no ha sido beneficiado con algún otro préstamo o crédito para adquisición, ampliación, mejoramiento, reparación, construcción de vivienda o de redención de pasivos hipotecarios, por parte de **“EL FOVISSSTE”**, con anterioridad a la celebración de este contrato.

**III.6.** Manifiesta su conformidad y acepta el **MUTUO** bajo el esquema de cofinanciamiento autorizado por **“EL ACREDITANTE”** y **“EL FOVISSSTE”**, en la modalidad denominada **“ALIA2 PLUS”**, motivo por el que se obliga en los términos y condiciones que en este instrumento se pactan en cada uno de los contratos correspondientes.

**III.7.** Tiene conocimiento de que obtiene un **MUTUO** de **“EL FOVISSSTE”**, reconociendo en este acto que comprende y está conforme con las condiciones de financiamiento expuestas en el presente.

**III.8.** A la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente, la cual acredita a través de su **(comprobante de pago original correspondiente a la quincena inmediata anterior o de la quincena de la fecha de firma del presente instrumento, mismo que se agrega al apéndice con el número “H”)**, y no presenta padecimiento generado de forma manifiesta y prolongada causado por enfermedades o por riesgos de trabajo que pudieran derivar en invalidez o incapacidad total permanente, manifestando que tampoco la está tramitando ante el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Específicamente **reitera** que no está en proceso de dictamen para el otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez o incapacidad total, parcial o temporal o bien para los casos de retiro voluntario conforme a la ley, en virtud de que no padece ningún síntoma producto de alguna enfermedad que pudiera originar un padecimiento de gravedad o terminal que limite o imposibilite continuar su actividad laboral, ni alguno generado por riesgos de trabajo.

En caso de actuar en forma dolosa y, si con posterioridad a la firma del **MUTUO**, promueve el trámite de aplicación del seguro del crédito por invalidez o incapacidad total permanente, previsto en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, con la finalidad de que se le beneficie con la liberación del pago del crédito, reconoce que **“EL FOVISSSTE”** dictaminará la improcedencia de la solicitud mediante el dictamen jurídico respectivo, y se obliga a continuar amortizando el **MUTUO** hasta su total liquidación, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento; en adición a las penas y sanciones que se pudieran imponer a quien incurre en declaraciones en falsedad ante fedatarios públicos.

Asimismo, manifiesta que no se encuentra ningún procedimiento jurisdiccional que pudiese determinar la aplicación de descuentos vía nómina por concepto de pensión alimenticia, por lo que, está en condiciones de obligarse a la amortización del **MUTUO** hasta su total liquidación, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento.

**III.9.** Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad que presente **“EL INMUEBLE”**, **ES ÚNICA Y EXCLUSIVA DE “LA PARTE VENDEDORA”**, sin que le asista razón alguna para ejercer acción legal en contra de **“EL ACREDITANTE”,** **“EL MANDATARIO”** y/o de **“EL FOVISSSTE”**, toda vez que el primero únicamente formaliza el **MUTUO** y el segundo sólo autoriza el otorgamiento del **MUTUO** destinado para la adquisición de la vivienda.

**III.10.** Acepta que en caso de despojo o invasión de **“EL INMUEBLE”**, le corresponderá en exclusiva la interposición y seguimiento de las acciones civiles y/o penales respectivas, teniendo la obligación de realizar todas y cada una de las acciones legales procedentes para garantizar el resguardo de **“EL INMUEBLE”,** dado en garantía hipotecaria con el fin de salvaguardar su valor, debiendo de notificar tal hecho a **“EL FOVISSSTE”,** en su carácter de **“GARANTE HIPOTECARIO”**.

**III.11.** Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a **“LA PARTE VENDEDORA”**, todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la compraventa de **“EL INMUEBLE”** que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche hubiese entregado a **“LA PARTE VENDEDORA”**, conforme se establece en las condiciones de financiamiento y las políticas de crédito de **“EL FOVISSSTE”** y, en consecuencia de lo anterior, en este acto libera a **“EL ACREDITANTE”,** **“EL MANDATARIO”** y a **“EL FOVISSSTE”** de cualquier responsabilidad de toda índole en la que pudieran incurrir en caso de que **“LA PARTE VENDEDORA”** no haya cobrado dichos gastos a **“LA PARTE COMPRADORA”**.

**III.12.** Tiene conocimiento del contenido y alcance del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito, manifestando que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito y en especial de lo previsto en el artículo 400 (cuatrocientos) BIS del Código Penal Federal.

**III.13.** Autoriza al **“ACREDITANTE”** y al **“FOVISSSTE”** a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la Sociedad de Información Crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con el **“ACREDITANTE”**, y que conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia, así como las implicaciones que puedan generar el hecho de estar registrado por el incumplimiento en el pago del **MUTUO** otorgado, y que el historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros préstamos con el **“FOVISSSTE”** y/o el **“ACREDITANTE”** o alguna otra institución crediticia.

**III.14.** Que la información que ha presentado a **“EL FOVISSSTE”**, para el otorgamiento del **MUTUO**, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conocen el texto y alcance legal del precepto citado.

**III.15**. Manifiesta que previamente a la celebración del presente instrumento, **“EL FOVISSSTE”** le ha informado el contenido y alcance del mismo, los cargos, comisiones o gastos que se generarán por el **MUTUO** que en su caso se otorgue, los descuentos o bonificaciones a los que tendrá derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondientes, el cual se proporciona para fines informativos y de comparación exclusivamente.

**III.16.** Manifiesta que está enterado y conforme con los procedimientos de contratación del seguro de daños.

**III.17.** Señala la dirección de **“EL INMUEBLE”** como domicilio para recibir toda clase de notificaciones, y el ubicado en **CJON. LAS FLORES, MANZANA CUATRO, LOTE QUINCE, PUEBLO DE LOS REYES, C.P. 04330, COYOACÁN, CDMX**, para que de manera conjunta o separada se realicen, así como el correo electrónico

**III.18.** La información que ha presentado al **“ACREDITANTE”**, para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se hace acreedor a las sanciones penales aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce dichas sanciones.

**III.19.** Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a **“LA PARTE VENDEDORA”**, todos los gastos previos que se obligó a cumplir con motivo de la compraventa del **INMUEBLE** que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche entregó a **“LA PARTE VENDEDORA”**, conforme a la normatividad vigente del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y para el Otorgamiento de Créditos del **“FOVISSSTE”** y en consecuencia de lo anterior en este acto libera a **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** y/o al **“FOVISSSTE”**, de cualquier responsabilidad de toda índole en la que pudieran incurrir en caso de que **“LA PARTE VENDEDORA”** no haya cobrado a **“LA PARTE COMPRADORA”** el enganche.---

**III.20.** Las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido ni provendrán de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito.

**III.21** Para cumplir con las disposiciones de carácter general relativas a las medidas y procedimientos mínimos que las instituciones de crédito deben de observar para prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer la comisión del delito de lavado de dinero o financiamiento al terrorismo, ha exhibido al **“ACREDITANTE”**, copia de los documentos que se relacionan a continuación:

1. Registro Federal de Contribuyentes (con homoclave).
2. Documento comprobatorio de su domicilio (boleta predial, recibo de luz, de teléfono, o cualquier otro documento aceptable para el **“ACREDITANTE”).**
3. En caso de ser extranjero, original de su pasaporte y su forma migratoria para acreditar su legal estancia en el país.
4. Identificación personal que deberá de ser en todo caso un documento original oficial emito por autoridad competente, vigente, en donde aparezca fotografía, firma del portador, y en su caso, domicilio.
5. Constancia de la clave única de registro de población, expedida por la Secretaria de Gobernación, (en caso de contar con ella).

**III.22.** Ha solicitado al **“ACREDITANTE”** el otorgamiento de un crédito simple en Moneda Nacional para la adquisición de su casa habitación, el cual tendrá un manejo MANCOMUNADO, manifestando que para tales efectos ha firmado la solicitud correspondiente, misma que forma parte integrante del presente Contrato.

**III.23** En el caso de no presentar pólizas de seguro que cumplan con la cobertura que se requiere por la contratación del crédito hipotecario, el **“ACREDITANTE”** podrá aplicar los seguros establecidos en la cláusula Vigésima Cuarta de este contrato.

En caso de que el **“ACREDITADO”**, opte por la aplicación y contratación de los seguros establecidos en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato, en este acto manifiesta su expreso consentimiento y autorización para la contratación de los citados seguros.

**III.24.** En esta fecha paga a la **“PARTE VENDEDORA”** con sus propios recursos el **18.71%** por ciento del precio de la compraventa y el otro **81.29%** por ciento con el crédito que por medio de esta escritura se le concede.

**III.25.** La información que ha presentado al **“ACREDITANTE”**, para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se hace acreedor a las sanciones penales aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce dichas sanciones.

**III.26.** Previo a la celebración del presente instrumento, tanto el **“ACREDITANTE”** como **“EL FOVISSSTE”** le han informado el contenido y alcance del mismo, los cargos, comisiones o gastos que se generarán por el crédito que en su caso se otorgue, los descuentos o bonificaciones a los que tendrá derecho, en su caso, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente, el cual se proporciona para fines informativos y de comparación.

**III.27.** El **“ACREDITANTE”** le entregó una carátula que contiene el resumen de los principales términos y condiciones aplicables al crédito (en lo sucesivo la carátula), y que adicionalmente le informó que mantendrá a su disposición, en sus oficinas o sucursales, versiones actualizadas y vigentes del presente Contrato.

**III.28.** Tiene abierta una cuenta de depósito de dinero, en lo sucesivo **“LA CUENTA”**, identificada con el número **025602637531** y que es manejada en la sucursal **PASEO TOLLOCAN 2**, del Estado de México.

**III.29.** El **“ACREDITANTE”** ha hecho de su conocimiento y le ha explicado el concepto y monto de los intereses derivados del otorgamiento y uso del crédito.

**III.30. LAS TASAS DE INTERÉS PACTADAS Y LOS PAGOS MENSUALES EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SON LOS QUE GENERALMENTE SE COBRAN EN EL MERCADO FINANCIERO EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, POR LO QUE MANIFIESTA QUE CUENTA CON LA SOLVENCIA ECONÓMICA SUFICIENTE PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE CON EL “ACREDITANTE” EN ESTE CONTRATO.**

**III.31. HA SIDO INFORMADO POR EL “ACREDITANTE” DEL PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR LOS INTERESES Y LOS PAGOS MENSUALES A QUE SE REFIEREN LAS CLÁUSULAS TERCERA Y DÉCIMA CUARTA DEL CONTRATO DE CRÉDITO, RESPECTIVAMENTE.**

**III.32**. Es su voluntad celebrar el presente instrumento y obligarse en los términos y condiciones que en el mismo se pactan.

**III.33.** Para la celebración del presente Contrato de Crédito y para la negociación de sus términos ha*(n)* sostenido pláticas con el **“ACREDITANTE”**, por lo que el mismo se ajusta estrictamente a su voluntad.

**III.34**. A la fecha de firma del presente instrumento, no tiene conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pueda provocarle incapacidad física o jurídica, por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos que pudieran invalidar la aplicación del seguro de vida y en su caso de invalidez a que se refiere el inciso 2 de la cláusula de seguros del presente Contrato de crédito.

**III.35. DE MANERA PARTICULAR HA REVISADO Y ANALIZADO EL ESQUEMA DE LAS TASAS DE REFERENCIA A APLICAR, ASÍ COMO EL SISTEMA PARA EL CÁLCULO DE LOS INTERESES QUE SE CONTIENEN EN LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DE ESTE CONTRATO DE CRÉDITO, MISMOS QUE ACEPTA EN TODOS SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES.**

**III.36**. Es de su conocimiento que deberá mantener actualizada la información que haya proporcionado al **“ACREDITANTE”**, así como cualquier otra información que resulte obligatoria en términos de las disposiciones normativas vigentes, así como cualesquiera otra que llegare a requerir alguna autoridad, debiendo proporcionar su Registro Federal de Contribuyentes o su Clave Única de Registro de Población, si éste último es necesario, relevando al **“ACREDITANTE”** de cualesquiera responsabilidad en caso de que no proporcione la citada información. Si las autoridades requieren información, será suficiente con que el **“ACREDITANTE”** proporcione la Clave Única de Registro de Población del **“ACREDITADO”**.

**III.37**. Ha otorgado al **“ACREDITANTE”** su consentimiento para que la información sobre sus datos personales, comerciales y financieros, puedan ser tratados para diversos fines entre otros para fines mercadológicos o publicitarios, así como para evaluar que los productos proporcionados por el **“ACREDITANTE”** sean idóneos y acordes a las necesidades del **“ACREDITADO”**, sujetándose a lo señalado en el presente Contrato y en el aviso de privacidad integral del **“ACREDITANTE”**.

**III.38.** El **“ACREDITANTE”** le ha informado que en términos de las disposiciones que en su caso emitan las autoridades competentes, pondrá a su disposición, los datos suficientes para la identificación de los despachos externos que para el caso de cobranza pudieran proporcionar sus servicios.

**III.39.** Previo a la celebración del presente Contrato recibió del **“ACREDITANTE”** un ejemplar de la carátula y del modelo de clausulado del Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

**III.40.** Sabe que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.

**III.41.** Reconoce la legal existencia, personalidad y capacidad jurídicas del **“ACREDITANTE”** y del **“FOVISSSTE”**, así como de sus representantes para la celebración de los Contratos que se contienen en este instrumento.

**IV.-** En términos de las disposiciones normativas vigentes, las partes declaran que:

**a)** Que no existió oferta vinculante previa a la celebración del **MUTUO** y el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que se consignan en este instrumento.

**b)** Que **“EL FOVISSSTE”** y **“LA ACREDITANTE”** han explicado al **“ACREDITADO”**, los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en los contratos que se consignan en este instrumento, manifestando el **ACREDITADO** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

**c)** Que **“EL FOVISSSTE”** y **“LA ACREDITANTE”** han explicado al **“ACREDITADO”** la información relativa al **MUTUO** otorgado y el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se formalizan en este instrumento, manifestando el **ACREDITADO** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

**d)** Que **“EL FOVISSSTE”** y **“LA ACREDITANTE”** han informado al **“ACREDITADO”** y éste tiene conocimiento del contenido que deriva de la información, advertencias y documentación relativa a la pizarra de anuncios, al Costo Anual Total (CAT), al Costo Efectivo Remanente (CER), así como las demás mencionadas en el artículo cinco de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y en las Reglas Generales a que se refiere dicha Ley, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió el Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación y que las mismas son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones de los actos jurídicos que se contienen en este instrumento y, en consecuencia, la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.

**e)** Que han sido notificadas por el suscrito Notario Público, 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.

**f)** Que el avalúo de **“**EL **INMUEBLE”** objeto de los actos que se contienen en esta escritura fue emitido por perito valuador o Unidad de Valuación facultada por la autoridad correspondiente y con convenio de colaboración vigente con **“EL FOVISSSTE”.**

**V.-** Declaración de la **“OBLIGADA SOLIDARIA”** y/o **“GARANTE HIPOTECARIA”**, en su caso:

**ÚNICA.-** La señora **IRAN OCAÑA RÍOS** comparece por su propio derecho, en su carácter de **“OBLIGADA SOLIDARIA** y/o **“GARANTE HIPOTECARIA** para responder de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura asume el **“ACREDITADO”** frente al **“ACREDITANTE”**.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de los siguientes capítulos y cláusulas:

-----------------------------------------------------**CLAUSULAS**-------------------------------------------------------------

---------------------------------------------- **CAPITULO PRIMERO**--------------------------------------------------------

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

**P R I M E R A.- “ICH 002”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** representada como ha quedado dicho**,** **VENDE** a **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL E IRAN OCAÑA RÍOS** quien compra y adquieren**,** quien compra y adquiere para sí**,** **EL DEPARTAMENTO 1105 MIL CIENTO CINCO, DE LA TORRE 10 DIEZ, SOBRE EL LOTE NÚMERO 9 (NUEVE) DE LA MANZANA I (UNO ROMANO), CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO “CONDOMINIO LOTE 9- SITTIA”,** **DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “RANCHO DE FUENTES - SITTIA”, LOCALIZADO EN AVENIDA CONSTITUCIÓN, SIN NÚMERO, LOCALIDAD COLINAS DEL LAGO, MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO,** libre de todo gravamen y responsabilidad aun fiscales, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus accesiones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo, teniendo el inmueble la ubicación, superficie, medidas, linderos, colindancias y porcentaje de indiviso, descritas en los antecedentes de este instrumento.-----------------------------------------------------

**SEGUNDA. PRECIO.** El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **$1,999,000.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** que la “PARTE COMPRADORA” paga a la “PARTE VENDEDORA” de la siguiente manera:-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. La cantidad de **$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante **TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA,** en fecha veinticinco de julio del dos mil veinte.---------------------

1. La cantidad de **$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante **DEPOSITO BANCARIO**.---------------------------------------------------------------------------------------------------

2. La cantidad de **$373,985.27 (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL)**, que será cubierta a través de transferencia electrónica de fondos de los recursos proporcionados por el **“INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, A TRAVÉS DE SU FONDO DE LA VIVIENDA”**.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. La cantidad restante con el crédito que otorga **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**.-----------

**T E R C E R A.-** **“LA PARTE VENDEDORA”** por conducto de su representante se obliga al saneamiento, para el caso de evicción en los términos y forma que establezca la Ley.-------------------

**C U A R T A.- “LA PARTE COMPRADORA”** manifiesta que a través del presente instrumento se da por recibido material y jurídicamente del inmueble objeto de este Contrato de Compraventa, conforme a las características y especificaciones técnicas de obra y construcción pactadas, reuniendo además las condiciones de higiene y salubridad que exige la Ley, motivo por el cual, renuncia en este acto, a cualquier derecho o acción que le pudiere corresponder, por estos conceptos.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- **Q U I N T A.**- Las partes quienes otorgan el presente instrumento; manifiestan que no tienen conocimiento de la existencia de dueño beneficiario alguno. ---------------------------------------------------- **S E X T A**.- El uso de “EL INMUEBLE” objeto de esta operación será el de casa habitación.-----------

**SÉPTIMA. -**Las partes manifiestan que, en la celebración de este acto, no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener provenientes de esta circunstancia.-----------------------------------------------------------

**OCTAVA. -**Los comparecientes aceptan en todas sus partes el contenido del presente contrato de compraventa por estar redactada en la forma y términos convenidos.-------------------------------------

**NOVENA.-**Los derechos y gastos de esta escritura, testimonio, registro y demás que se originen con motivo de esta operación serán cubiertos por la parte adquirente.----------------------------------------

---------------------------------------------- **CAPITULO SEGUNDO**------------------------------------------------------

-----------------**EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y**---------------

------------**GARANTÍA HIPOTECARIA ENTRE EL “ACREDITANTE”, EL “ACREDITADO”**------------

--------------------------------------------**Y EL “COACREDITADO”**-----------------------------------------------------

------------------------------------------------**CLAUSULAS FINANCIERAS**--------------------------------------------------

---------------------------------------------------**CAPITULO PRIMERO**---------------------------------------------------

---------------------------------------------------**OBJETO DEL CONTRATO**--------------------------------------------------

**PRIMERA.- MONTO DEL CRÉDITO.-** **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, con el carácter de **“ACREDITANTE”**, otorga en favor de los señores **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL E IRAN OCAÑA RÍOS,** en su carácter de **“ACREDITADO”** y **“COACREDITADO”**, respectivamente un crédito simple por la cantidad de **$1,625,014.73 (UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL),** el cual se dio a conocer por escrito al **“ACREDITADO”** mediante la carátula del presente Contrato, misma que debidamente firmada de aceptación por el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** forma parte integrante del mismo como anexo “**I**”, así como en el estado de cuenta que corresponda a la **“CUENTA”** en la que se deposite dicho crédito, o en su caso en la consulta de movimientos correspondiente a su **“CUENTA”**, para que los mismos hagan uso del crédito concedido. El crédito otorgado en términos del presente Contrato, tendrá un régimen de manejo mancomunado. **El “ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** se obligan a cubrir oportunamente la cantidad dispuesta con la periodicidad y plazo acordados en el presente Contrato.

**Dentro de esta cantidad no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos y accesorios que deban cubrir el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” por la utilización del presente crédito, los cuales serán pagados en los términos establecidos en este Contrato.**

El crédito para fines administrativos, se identifica con el número **702560229959**, el cual podrá ser modificado por el **“ACREDITANTE”**, quien dará a conocer al **“ACREDITADO”** *y al* ***“COACREDITADO”*** a través del estado de cuenta, en el entendido de que dicho cambio no implica modificación al Contrato, con lo que está de acuerdo y otorga su consentimiento el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”.**

**SEGUNDA.- DISPOSICIÓN Y DESTINO DEL CRÉDITO.- El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” podrán disponer del monto del crédito otorgado, una vez que el presente Contrato haya sido firmado y que el “ACREDITANTE” haya efectuado el abono de la cantidad autorizada en la “CUENTA” señalada en las declaraciones del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, quienes en este acto extienden a través de este instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta.**

El **“ACREDITANTE”**, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** convienen expresamente que los asientos contables, estados de cuenta, consulta de movimientos, en su caso, y los documentos que el **“ACREDITANTE”** emita con motivo del abono del crédito en la **“CUENTA”**, así como la presente escritura harán prueba plena de la disposición del crédito otorgado.

**Asimismo, el “ACREDITADO” *y el “COACREDITADO”* se obligan a invertir la totalidad del importe del crédito concedido, para liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble relacionado en el antecedente tercero romano de este instrumento, mismo que será destinado para su uso habitacional.**

**TERCERA.- PAGOS MENSUALES Y LUGAR DE PAGO.- EL “ACREDITADO” Y EL *“COACREDITADO”* SE OBLIGAN A PAGAR A “SCOTIABANK” EL CAPITAL, LOS INTERESES Y DEMÁS PRESTACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, EN EL DOMICILIO DE “SCOTIABANK”, O BIEN EN CUALQUIERA DE SUS SUCURSALES, EN DÍAS Y HORAS HÁBILES, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO O COBRO PREVIO, EN UN PLAZO MÁXIMO E IMPRORROGABLE DE VEINTE AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO, MEDIANTE DOSCIENTOS CUARENTA PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS DE ACUERDO CON LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO QUE DESGLOSA CADA UNO DE LOS CONCEPTOS APLICABLES DEL CRÉDITO Y QUE EN ESTE ACTO FIRMAN EL “ACREDITADO” Y *EL “COACREDITADO”* Y QUE SE AGREGA AL APÉNDICE DE ESTA ESCRITURA BAJO LA LETRA “J”, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO, LA FECHA LÍMITE PARA EFECTUAR EL PRIMERO DE ESTOS PAGOS SERÁ EL TRES DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y LOS SUBSECUENTES SERÁN LOS DÍAS TRES DE CADA MES. EN EL SUPUESTO QUE ESTE DÍA SEA INHÁBIL BANCARIO, EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO”DEBERÁN EFECTUAR EL PAGO SIN CARGO ALGUNO, EL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE.**

**LA FECHA DE CORTE DEL CRÉDITO SERÁ LOS DÍAS TRES DE CADA MES. LA FECHA DE CORTE PODRÁ MODIFICARSE PREVIO AVISO DEL “ACREDITANTE” AL “ACREDITADO” *Y AL “COACREDITADO”*, A TRAVÉS DEL ESTADO DE CUENTA DEL MES INMEDIATO ANTERIOR A AQUEL EN QUE SURTIRÁ SUS EFECTOS LA MODIFICACIÓN CORRESPONDIENTE EN DONDE PODRÁ(N) VERIFICAR SU NUEVA FECHA DE CORTE, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DE ESTE CONTRATO, EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHO CAMBIO NO IMPLICA MODIFICACIÓN AL CONTRATO, CON LO QUE ESTÁ DE ACUERDO EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO”.**

**LOS PAGOS PODRÁN EFECTUARSE EN EFECTIVO, CON CHEQUES; O BIEN, POR MEDIOS ELECTRÓNICOS, ÓPTICOS O DE CUALQUIER OTRA TECNOLOGÍA QUE EL “ACREDITANTE” PONGA A DISPOSICIÓN DEL “ACREDITADO” *Y DEL “COACREDITADO”*. SI EL PAGO SE REALIZA CON CHEQUE DE OTRA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL PAGO SE APLICARÁ HASTA QUE HAYA SIDO COBRADO EL CHEQUE.**

**LOS PAGOS MENSUALES SE COMPONEN DE LA SIGUIENTE FORMA:**

1. **MENSUALIDAD: ES EL IMPORTE DEL PAGO QUE DEBE EFECTUAR EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” AL VENCIMIENTO DE CADA UNO DE LOS PERIODOS PACTADOS, CUYO IMPORTE SERÁ EL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LA CANTIDAD DE $8.08 (OCHO PESOS 08/100 MONEDA NACIONAL), POR EL SALDO INSOLUTO MENSUAL DEL CRÉDITO ENTRE MIL PESOS, SALVO EL PRIMER PAGO.**

**EL PRIMER PAGO PODRÁ SER POR UNA CANTIDAD MENOR, ATENDIENDO A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO, DICHO PAGO INCLUIRÁ LOS INTERESES DESDE LA FECHA DE FIRMA HASTA LA FECHA DEL SIGUIENTE CORTE.**

**LAS MENSUALIDADES SE INCREMENTARÁN ANUALMENTE EN 2.60% (DOS PUNTO SESENTA POR CIENTO) Y SU IMPORTE SE DESTINARÁ A CUBRIR, EN PRIMER TÉRMINO, LOS INTERESES ORDINARIOS GENERADOS PARA CADA PERIODO DE PAGO Y EL REMANENTE AL CAPITAL HASTA DONDE ALCANCE, SIEMPRE Y CUANDO EL CRÉDITO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN SUS DE PAGO, EN CASO CONTRARIO, APLICARÁ LO SEÑALADO EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL INCISO C).**

1. **ACCESORIOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO: DENTRO DE LOS PAGOS MENSUALES DEBERÁN COMPRENDERSE POR LA INSTRUMENTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: LOS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS, HONORARIOS QUE SE GENEREN POR ESTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA, INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y CAPITAL VENCIDO, SERÁN POR CUENTA DEL “ACREDITADO” Y DEL “COACREDITADO”.**
2. **PRIMAS DE SEGUROS: SON LAS CORRESPONDIENTES AL SEGURO DE VIDA Y AL SEGURO DE DAÑOS, LAS CUALES APLICARÁN CUANDO EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” DECIDAN ELEGIR LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS QUE EL “ACREDITANTE” PONGA PARA SU ELECCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO.**

**EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” CONVIENEN CON EL “ACREDITANTE” EN QUE TODO PAGO QUE EFECTÚE, SE APLICARÁ EN EL SIGUIENTE ORDEN: PRIMERO A LIQUIDAR LOS IMPUESTOS QUE SE GENEREN DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, SEGUNDO A LIQUIDAR LOS GASTOS DE COBRANZA, SI EXISTEN, TERCERO A LAS PRIMAS DE SEGUROS (DE VIDA Y DAÑOS), SI APLICAN, CUARTO A LOS INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, QUINTO A LOS INTERESES ORDINARIOS VIGENTES, SEXTO AL CAPITAL VENCIDO NO PAGADO Y EL REMANENTE AL CAPITAL VIGENTE DEL CRÉDITO.**

**EL HECHO DE QUE EL “ACREDITANTE” REDUZCA LA TASA DE INTERÉS EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DE ESTE CONTRATO, NO REDUCIRÁ LA MENSUALIDAD, SOLO A PETICIÓN DEL “ACREDITADO” Y DEL “COACREDITADO” YA QUE SÓLO SE REDUCIRÁ EL PLAZO.**

**EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” ACEPTAN EXPRESAMENTE QUE EL “ACREDITANTE” NO ESTARÁ OBLIGADO A OFRECER BONIFICACIÓN O CANTIDAD ALGUNA, EN CASO DE QUE EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” CUMPLAN CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE CONTRATO.**

**LAS PARTES CONVIENEN QUE LOS PAGOS EFECTUADOS, SEAN MENSUALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO, SE ACREDITARÁN DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE:**

1. **LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN EN LAS SUCURSALES DEL “ACREDITANTE” EN EFECTIVO O CON CHEQUES A CARGO DEL PROPIO “ACREDITANTE” SE APLICARÁN EL MISMO DÍA DE SU RECEPCIÓN. LOS CHEQUES SE RECIBIRÁN SALVO BUEN COBRO.**
2. **LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN CON CHEQUES A CARGO DE OTROS BANCOS CUANDO HAYAN SIDO DEPOSITADOS ANTES DE LAS 16:00 HORAS, SE APLICARÁN A MÁS TARDAR AL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE Y CUANDO HAYAN SIDO DEPOSITADOS DESPUÉS DE LAS 16:00 HORAS, SE ACREDITARÁN A MÁS TARDAR AL SEGUNDO DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE. LOS CHEQUES SE RECIBIRÁN SALVO BUEN COBRO.**
3. **LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN MEDIANTE EL SERVICIO DE “DOMICILIACIÓN”, SE APLICARÁN EN LA FECHA LÍMITE DE PAGO DEL CRÉDITO O EN LA FECHA EN QUE SE ACUERDE CON EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO”. PARA EFECTUAR LOS PAGOS DE ACUERDO CON EL SERVICIO DE “DOMICILIACIÓN”, EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” DEBERÁN AUTORIZAR AL “ACREDITANTE” LOS CARGOS DE LOS RECURSOS CORRESPONDIENTES, EN DOCUMENTO POR SEPARADO AL PRESENTE CONTRATO, LIBERANDO AL “ACREDITANTE” DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN CASO DE NO PROPORCIONAR DICHA AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS ANTES INDICADOS Y DE CONFORMIDAD CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO DEL “ACREDITANTE” EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO.**
4. **EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” PODRÁN EFECTUAR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES, MEDIANTE TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS DE FONDOS, O BIEN A TRAVÉS DE CUALQUIER OTRO MEDIO, SISTEMA O SERVICIO AUTOMATIZADO QUE EL “ACREDITANTE” PONGA A SU DISPOSICIÓN, UNA VEZ QUE CUENTE CON LA INFRAESTRUCTURA Y SOPORTE TECNOLÓGICO CORRESPONDIENTE; EN DICHOS SUPUESTOS, SU PAGO SE APLICARÁ DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE: (I) A TRAVÉS DEL SISTEMA DE PAGOS ELECTRÓNICOS INTERBANCARIOS (SPEI), SE ACREDITARÁ EL MISMO DÍA; (II) DENTRO DEL MISMO BANCO, SE ACREDITARÁ EL MISMO DÍA Y (III) OTRO BANCO SE ACREDITARÁ A MÁS TARDAR EL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE.**

**LOS PAGOS DEBERÁN EFECTUARSE POR EL MONTO QUE CORRESPONDA A CADA PERIODO Y TODOS LOS PERIODOS SIN EXCEPCIÓN GENERAN INTERESES ORDINARIOS, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO.**

**CUARTA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS.- El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” tendrán la facultad de pagar anticipadamente, en forma total o parcial, el saldo insoluto del crédito a su cargo, sin penalización alguna, siempre y cuando hayan pagado la comisión por apertura a la firma del Contrato, se encuentren al corriente en sus pagos y no exista algún adeudo pendiente a su cargo derivado de este Contrato; o bien, a elección del “ACREDITADO” y el “COACREDITADO”, podrán realizar pagos adelantados sobre mensualidades futuras de acuerdo a lo siguiente:**

**A) PAGOS ANTICIPADOS:**

Los pagos anticipados podrán efectuarse en cualquier momento y por cualquier cantidad y se aplicarán a reducir el saldo insoluto del adeudo, a partir del primer día de la aplicación del pago y reflejándose en el siguiente periodo (fecha de corte) del crédito.

Cuando el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** deseen efectuar un pago anticipado en alguna sucursal del **“ACREDITANTE”** o por cualquier otro medio que al efecto se pacte cuando el pago se realice fuera de sucursal, el **“ACREDITANTE”** informará al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”**, por escrito y en ese momento, el saldo insoluto del crédito.

En caso de pagos anticipados parciales, el **“ACREDITANTE”** entregará por escrito al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”***,*la nueva tabla de amortización que corresponda al saldo insoluto del crédito de que se trate, al recibir el pago anticipado, o bien, por el medio pactado en el Contrato para la entrega de los estados de cuenta, a más tardar en la fecha en que se dé a conocer el estado de cuenta correspondiente al periodo en que se realizó el pago anticipado.

Si por cualquier causa el **“ACREDITADO”**y el **“COACREDITADO”** no reciben la tabla de amortización del crédito a más tardar en la fecha en que se dé a conocer el estado de cuenta correspondiente al periodo en que se efectúo el pago anticipado, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** deberán acudir directamente a cualquier sucursal del **"ACREDITANTE”** a solicitarla.

El **“ACREDITANTE”** podrá entregar por correo o por cualquier medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología, al **“ACREDITADO”**y al **“COACREDITADO”** la nueva tabla de amortización que corresponda al saldo insoluto del crédito, siempre y cuando el importe del pago anticipado sea por una cantidad igual o mayor al pago que debe realizarse en el periodo correspondiente.

Para efectuar cada pago anticipado, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**, podrán optar por cualquiera de las alternativas siguientes:

1. Pago en efectivo o con cheque de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA**, se deberá efectuar en cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, en el entendido de que el cheque se recibe salvo buen cobro.
2. Pago con cheques de otras instituciones de crédito, se deberá efectuar en cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, en el entendido de que el **“ACREDITANTE”** los recibirá salvo buen cobro.

Todo pago anticipado se aplicará en forma exclusiva a reducir el saldo insoluto del crédito a cargo del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**.

El hecho de que el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** anticipen pagos, no los exime de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes y la mensualidad no se reducirá por el pago anticipado, ya que sólo se reducirá el plazo, en cuyo caso el **“ACREDITANTE”** calculará el importe de los intereses por devengar conforme al nuevo saldo insoluto.

En caso de que al momento de hacer un pago anticipado no se hubiere cubierto el pago mensual del crédito, el pago anticipado se aplicará en el orden establecido en la cláusula tercera de este Contrato.

**B) PAGOS ADELANTADOS:**

El **“ACREDITANTE”** recibirá por escrito del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** la solicitud para realizar pagos que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir los pagos periódicos inmediatos siguientes.

Cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en el periodo, el **“ACREDITANTE”** deberá recabar del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** un escrito con firmas autógrafas que incluya la leyenda siguiente: “el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** autorizan que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del crédito inmediatos siguientes”.

El **“ACREDITANTE”** entregará un comprobante de pago, cada vez que el **“ACREDITADO** y el **“COACREDITADO”** efectúen un pago anticipado o adelantado.

**QUINTA.- SUBROGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.- El “ACREDITANTE” acepta expresamente que durante la vigencia del presente Contrato, recibirá el pago adelantado del saldo insoluto del crédito a cargo del “ACREDITADO” *y del “COACREDITADO”*, ya sea hecho por *éstos,* por cualquier tercero, o cualquier Entidad, entendiéndose por tal, a la empresa mercantil que se dedica al otorgamiento de crédito garantizado, en este último caso cediendo todos sus derechos derivados del presente Contrato a dicha Entidad.**

**Asimismo, el “ACREDITANTE” acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando éste cumpla con los requisitos, términos y condiciones establecidos por el “ACREDITANTE” y se dé cumplimiento a los requisitos y formalidades que establezcan las disposiciones normativas vigentes.**

**SEXTA.-** **CARGO EN CUENTA.-** El **“ACREDITADO”** y el **”COACREDITADO**” faculta(n) al **“ACREDITANTE”** para cargar en la cuenta de depósito, todos los adeudos líquidos y exigibles a su cargo, que deriven de este Contrato por concepto de capital, intereses, comisiones, gastos y accesorios derivados, hasta por el monto que representen, una vez que se hayan generado los adeudos y mientras mantenga la cuenta y la obligación de pago del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** no haya prescrito y sea exigible de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Será facultad, más no obligación del **“ACREDITANTE”** efectuar los cargos correspondientes. La autorización conferida no libera al **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** de sus obligaciones de pago.

**SÉPTIMA.- DOMICILIACIÓN.-** Los pagos que podrán ser efectuados mediante el servicio de “domiciliación”, en los términos de las disposiciones normativas vigentes, mismos que se aplicarán en la Fecha Límite de Pago del Crédito. Para efectuar los pagos de acuerdo con el servicio de “domiciliación”, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** deberán autorizar al **“ACREDITANTE”** los cargos de los recursos correspondientes, en documento por separado al presente Contrato, liberando al **“ACREDITANTE”** de cualquier responsabilidad en caso de no proporcionar dicha información en los términos antes indicados y de conformidad con las características del servicio.

El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** podrán cancelar en cualquier momento el servicio de “domiciliación” cuando éste se lleve a cabo en cuentas establecidas con el propio **“ACREDITANTE”.** La citada cancelación surtirá efectos a más tardar a los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquel en que el **“ACREDITANTE”** reciba la solicitud, o en el plazo que señalen las Disposiciones Normativas vigentes, por lo que, a partir de esa fecha, el **“ACREDITANTE”** dejará de realizar el cargo a la cuenta de cheques por tal concepto.

Para efecto de lo anterior, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** deberán presentar al **“ACREDITANTE”** los formatos que ha dado a conocer el Banco De México y que se encuentran a su disposición en la página de Internet del **“ACREDITANTE”.**

**OCTAVA.- AUTORIZACIÓN PARA CARGO EN CUENTA. – “El ACREDITADO”** y en su caso **“EL COACREDITADO”** faculta(n) al **“ACREDITANTE”** para cargar en la cuenta que tenga con el propio **“ACREDITANTE”,** ya sea de depósito o de inversión, todos los adeudos líquidos y exigibles a su cargo, que deriven de este Contrato por concepto de capital e intereses derivados, hasta por el monto que representen, una vez que se hayan generado los adeudos y mientras mantenga dicha cuenta y la obligación de pago del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”** no haya prescrito y sea exigible de acuerdo con las Disposiciones Legales Vigentes. El **“ACREDITANTE”** sólo podrá hacer éste cargo cuando el saldo deudor esté vencido por más de 90 (noventa) días naturales y se trate de cargos que no hayan sido objetados en tiempo por **“El ACREDITADO”** y en su caso **“EL COACREDITADO”.** El cargo se hará por la cantidad señalada en su estado de cuenta.

**Será facultad, más no obligación del “ACREDITANTE” efectuar los cargos correspondientes. La autorización conferida no libera al “ACREDITADO” y en su caso “EL COACREDITADO” de sus obligaciones de pago.**

**NOVENA.- CASO FORTUITO.-** El **“ACREDITADO”** yel **“COACREDITADO”** se obligan al cumplimiento del presente Contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y aceptan expresamente esta responsabilidad.

**-----------------------------------------------------CAPÍTULO SEGUNDO -----------------------------------------------**

**-------------------------------------------------SUJETOS DEL CONTRATO--------------------------------------------**

**DÉCIMA.- INFORMACIÓN DEL “ACREDITANTE”.-** **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, tiene establecidas sus oficinas corporativas en el domicilio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil nueve, en la Ciudad de México y para la debida atención a clientes, consultas, información sobre operaciones y movimientos señala los siguientes puntos de contacto:

* Las sucursales del **“ACREDITANTE”**.

Centro de Atención Telefónica del **“ACREDITANTE”**: 5728-1900 para la Ciudad de México o al 0155-5728-1900 marcando desde el interior de la República.

Página en la red electrónica mundial (Internet): [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx)

**DÉCIMA PRIMERA.- INFORMACIÓN DEL “ACREDITADO”.**- El **“ACREDITADO”**, ha proporcionado al **“ACREDITANTE”** su nombre y ha quedado establecido en la solicitud correspondiente, el proemio del presente instrumento y en los registros del **“ACREDITANTE”**, manifestando en este acto que la referida información es cierta y verdadera.

**DÉCIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DEL “COACREDITADO” Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA.**- El **“COACREDITADO”, Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA**, han proporcionado al **“ACREDITANTE”** su nombre y ha quedado establecido en la solicitud correspondiente, el proemio del presente instrumento y en los registros del **“ACREDITANTE”**, manifestando en este acto que la referida información es cierta y verdadera.

**--------------------------------------------------------CAPÍTULO TERCERO ---------------------------------------------**

**-------------------------------COSTOS, COMISIONES, TASAS DE INTERÉS Y CAT---------------------------**

**DÉCIMA TERCERA.- COSTOS Y COMISIONES.- EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” SE OBLIGAN A PAGAR AL “ACREDITANTE”, LOS COSTOS Y COMISIONES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN:**

1. **EL 0.00% (CERO PUNTO CERO CERO POR CIENTO) POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR APERTURA DE CRÉDITO, SOBRE EL MONTO TOTAL DEL CRÉDITO OTORGADO, PAGADERA POR UNA SOLA VEZ, AL MOMENTO DE FIRMARSE EL CONTRATO.**
2. **LA CANTIDAD DE $7,000.00 (SIETE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) POR LA ELABORACIÓN DE UN AVALUO COMERCIAL.**
3. **LA CANTIDAD DE $25.00 (VEINTICINCO PESOS, MONEDA NACIONAL) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), POR CONCEPTO DE PAGO POR COPIA SIMPLE O CERTIFICADA O POR CADA HOJA DEL ESTADO DE CUENTA, NO IMPORTANDO SU ANTIGUEDAD, PAGADERA CADA VEZ QUE SOLICITEN EL DOCUMENTO.**
4. **LA CANTIDAD DE $25.00 (VEINTICINCO PESOS, MONEDA NACIONAL) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), POR CONCEPTO DE PAGO POR CERTIFICACIÓN DE SALDO, AMORTIZACIÓN O DESGLOSE, PAGADERA CADA VEZ QUE SOLICITEN EL DOCUMENTO.**
5. **LA CANTIDAD DE $350.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), POR CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA, POR CADA MENSUALIDAD NO PAGADA, POR PAGOS INCOMPLETOS O POR FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LAS PRIMAS DE LOS SEGUROS QUE SE CONTRATAN CON EL CRÉDITO.**

**LA COMISIÓN POR GASTOS DE COBRANZA SE GENERARÁ A PARTIR DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PAGO RESPECTIVO, MISMA QUE DEBERÁ PAGARSE AL MOMENTO DE SU GENERACIÓN, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SI EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” INCUMPLEN** **NUEVAMENTE, SE GENERARÁ DE NUEVO ESTA COMISIÓN.**

**LA COMISIÓN POR GASTOS DE COBRANZA VIGENTE, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL IMPORTE DEL INCUMPLIMIENTO (PENDIENTE DE PAGO) EN QUE INCURRA EL “ACREDITADO*”*, al importe RESULTANTE se le adicionará el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).**

**EL “ACREDITANTE” NO PODRÁ APLICAR AL CRÉDITO CONCEDIDO EN EL PRESENTE CONTRATO, NUEVAS COMISIONES NI INCREMENTARÁ LAS PACTADAS EN EL MISMO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.**

**EL “ACREDITANTE” MANIFIESTA EXPRESAMENTE QUE EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” NO ESTARÁN OBLIGADOS A PAGAR COMISIONES POR CONCEPTOS DISTINTOS A LOS MENCIONADOS EN ESTE CONTRATO.**

**DÉCIMA CUARTA.- INTERESES ORDINARIOS.- EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO”SE OBLIGAN A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR MENSUALIDADES VENCIDAS, INTERESES ORDINARIOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS EN LAS FECHAS DE PAGO SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO, CONFORME A LO SIGUIENTE:**

**POR LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO SE APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 9.00% (NUEVE PUNTO CERO CERO POR CIENTO) (EN ADELANTE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”). A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, ESTA TASA DE INTERES PODRÁ SER OBJETO DE DESCUENTOS O INCREMENTOS CONSIDERANDO LA PUNTUALIDAD CON QUE EL “ACREDITADO”, O EL “COACREDITADO” REALICE(N) LOS PAGOS DEL CRÉDITO.**

1. **SI EL “ACREDITADO” Y/O EL “COACREDITADO”EFECTUARA*(N)* SU*(S)* PAGO*(S)* MENSUAL*(ES)* EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CONTRATO, EL “ACREDITANTE” DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”, SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE UN AÑO A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” Y POR EL “COACREDITADO”, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 9.00% (NUEVE PUNTO CERO CERO POR CIENTO).**
2. **LOS DESCUENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL “ACREDITANTE” EN FORMA ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, DE TAL SUERTE QUE SI EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” HUBIERAN EFECTUADO SUS PAGOS MENSUALESEN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, SE DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICADA EN DICHO PERIODO, SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE EL AÑO SIGUIENTE AL QUE FUE OBJETO DE REVISIÓN. LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE “LA TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” Y POR EL “COACREDITADO”, EN  NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 9.00% (NUEVE PUNTO CERO CERO POR CIENTO)**
3. **SI DURANTE EL PERIODO DE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” TUVIERANUNO O MÁS ATRASOS EN LOS PAGOS MENSUALES DEL CRÉDITO, EL “ACREDITADO”, EL “COACREDITADO” Y EL “ACREDITANTE” ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICABLE SE INCREMENTARÁ EN UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL, SIENDO APLICABLE ESTE INCREMENTO DURANTE UN AÑO A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE DE VIGENCIA DEL CRÉDITO. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” Y POR EL “COACREDITADO”, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL 11.00% (ONCE PUNTO CERO CERO POR CIENTO).**
4. **EL “ACREDITADO”, EL “COACREDITADO” Y EL “ACREDITANTE” ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE LOS INCREMENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL “ACREDITANTE” EN FORMA ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, DE TAL SUERTE QUE SI EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” TUVIERANUNO O MÁS ATRASOS EN LOS PAGOS MENSUALES DEL CRÉDITO DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICADA EN DICHO PERIODO SE INCREMENTARÁ EN UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL, SIENDO APLICABLE ESTE INCREMENTO DURANTE EL AÑO SIGUIENTE AL QUE FUE OBJETO DE REVISIÓN. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” Y POR, EL “COACREDITADO”, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL 11.00% (ONCE PUNTO CERO CERO POR CIENTO)**

**EL “ACREDITADO”, EL “COACREDITADO” Y EL “ACREDITANTE” CONVIENEN QUE EN CASO DE QUE EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” TUVIEREN,EN CUALQUIER MOMENTO, TRES O MÁS PAGOS VENCIDOS (ATRASO MAYOR A NOVENTA DÍAS),  PERDERÁN EL DERECHO A RECIBIR DESCUENTOS EN LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”, POR LO QUE A PARTIR DE ESE MOMENTO QUEDARÍA SIN EFECTOS LO PREVISTO EN LOS INCISOS a) Y b) DE ESTA CLÁUSULA, EN EL ENTENDIDO DE QUE EL “ACREDITADO” Y EL “COACREDITADO” CONTINUARÁN SUJETÁNDOSE A LO ESTABLECIDO EN LOS INCISOS c) Y d) DE ESTA CLÁUSULA.**

**LOS INTERESES SE CALCULARÁN MULTIPLICANDO LA TASA DE INTERÉS ORDINARIA VIGENTE EN ESE MOMENTO POR EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO Y SE DIVIDE ENTRE TRESCIENTOS SESENTA Y SE MULTIPLICA POR EL NÚMERO DE DÍAS TRANSCURRIDOS EN EL PERIODO DE CÓMPUTO DE LOS INTERESES.**

**EL PRIMER PERIODO CONFORME AL CUAL SE CALCULARÁN LOS INTERESES DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO OTORGADO, COMENZARÁ EL DÍA EN QUE SE FIRME ESTE CONTRATO Y TERMINARÁ EL DÍA TRES DEL MISMO MES, O DEL MES SIGUIENTE EN CASO DE QUE LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA SEA EL DÍA TRES O POSTERIOR A DICHO DÍA; LOS SIGUIENTES PERIODOS DE INTERESES COMENZARÁN EL DÍA SIGUIENTE AL ÚLTIMO DÍA DEL PERIODO DE INTERESES ANTERIOR Y CONCLUIRÁ EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL PRIMER PERIODO.**

**EL “ACREDITANTE” NO PODRÁ SOLICITAR EL COBRO DE LOS INTERESES ORDINARIOS QUE SE GENEREN, POR ADELANTADO, LOS CUALES SIEMPRE DEBERÁN PAGARSE POR PERIODOS VENCIDOS Y EN LAS MISMAS FECHAS EN QUE SE EFECTÚEN LOS PAGOS MENSUALES, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO Y EN ESTA MISMA CLÁUSULA.**

**DÉCIMA QUINTA.- COSTO ANUAL TOTAL (CAT).-** Para los efectos de este Contrato, se entiende por Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

Se entiende por Costo Efectivo Remanente, los costos que incluyen intereses, seguro de vida y daños y el saldo insoluto del plazo remanente.

Para fines informativos y de comparación, el **“ACREDITANTE**” dará a conocer al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”**, en los estados de cuenta que les envíe al domicilio del inmueble hipotecado, en forma semestral el Costo Efectivo Remanente, que es el cálculo del Costo Anual Total que corresponde al resto de la vigencia del financiamiento.

En la carátula del presente Contrato se hace del conocimiento del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** el Costo Anual Total, el cual para el crédito que se formaliza en el presente Contrato, es del **10.6%** ”Sin IVA”, para fines informativos y de comparación.

**----------------------------------------------------CAPÍTULO CUARTO---------------------------------------------------**

**-----------------------------------VIGENCIA, MODIFICACIONES Y TERMINACIÓN------------------------------**

**DÉCIMA SEXTA.- VIGENCIA Y MODIFICACIONES AL CONTRATO.- El presente Contrato tendrá una vigencia de VEINTE años (DOSCIENTOS CUARENTA meses) contados a partir de la fecha de firma del mismo, sin que el plazo pueda ser prorrogado.**

**Durante la vigencia del presente Contrato, el “ACREDITANTE”, el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” podrán convenir libremente cualquier modificación al presente Contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba el convenio modificatorio respectivo o la fecha que de común acuerdo convengan las partes.**

**El “ACREDITANTE” manifiesta que las comisiones y tasas de interés pactadas en este Contrato con el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” y su metodología de cálculo, no podrán modificarse durante la vigencia del crédito, salvo que se reestructure la operación, debiendo obtener el consentimiento expreso y por escrito del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”.**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** **CAUSAS DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** El **“ACREDITANTE”** podrá dar por vencido anticipadamente este Contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** faltan al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo y en especial:

1. Si no destinan el importe del crédito a la adquisición del inmueble mencionado en el antecedente tercero romano de este instrumento;
2. Si dejan de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este Contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este Contrato.
3. Si no pagan durante dos bimestresconsecutivos, las contribuciones correspondientes a impuesto predial, derechos por servicio de agua, o cualesquier otro impuesto o derecho aplicable por las autoridades al inmueble hipotecado;
4. Si no comprueban al **“ACREDITANTE”**, cuando éste así lo solicite, estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos mencionados en el inciso precedente;
5. Si transmiten, en cualquier forma, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, la propiedad del inmueble hipotecado o la grava por cualquier concepto, sin autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”**, excepto en el supuesto de transmisión de la propiedad por fallecimiento del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”.**
6. Si el inmueble hipotecado es materia de embargo, ya sea éste de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa;
7. Si el inmueble hipotecado es dado en arrendamiento o conceden su uso o goce a terceros bajo cualquier acto jurídico, sin la previa autorización por escrito del **“ACREDITANTE”**;
8. Si destinan el inmueble hipotecado a un uso distinto al convenido en este Contrato;
9. Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito, salvo que el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**, mejoren la garantía, el **“ACREDITANTE”** queda facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio, pudiendo exigir que se mejore la hipoteca, hasta que garantice la obligación principal;
10. Si se encuentran en procedimiento concursal o en concurso;
11. Si efectúan modificaciones al inmueble dado en garantía sin la autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”** y de la autoridad correspondiente;
12. Si se inicia sobre el Inmueble objeto de la garantía, un procedimiento de extinción de dominio en términos de los establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.
13. Si no mantienen en buen estado el bien objeto de la garantía, y

En todos aquellos casos en que por disposición de la Ley, se hagan exigibles las obligaciones a plazo.

**DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**-Las partes convienen que cualesquiera de ellas podrá solicitar a la otra la terminación del presente Contrato, siendo suficiente para tales efectos cumplir con lo siguiente:

1. Por el pago efectuado por parte de una Entidad, como dicho término se define en la cláusula quinta del presente instrumento, para lo cual deberán cumplirse los requisitos, términos y condiciones establecidos mediante las disposiciones de carácter general que para tales efectos emitan las autoridades correspondientes.
2. En caso de que el **“ACREDITANTE”** quiera rescindir o bien terminar por cualquier causa el presente Contrato, únicamente deberá enviar al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”** la notificación correspondiente con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación, pudiendo el **“ACREDITANTE”** terminar el Contrato en cualquier momento, si así es requerido en virtud de mandamiento de autoridad competente.
3. Sin perjuicio de la facultad que tienen el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** de llevar a cabo pagos anticipados totales o parciales, en caso de que el **“ACREDITADO”** y el “**COACREDITADO”** requieran llevar a cabo la terminación del Contrato, deberán presentar una solicitud por escrito en la sucursal del **“ACREDITANTE”** donde contrató el crédito. En cualquier supuesto, el **“ACREDITANTE”** entregará al **“ACREDITADO”** y al “**COACREDITADO”** una constancia que identifique la solicitud de terminación.
4. La terminación solicitada por el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** surtirá efectos al día hábil siguiente al de la presentación de la solicitud, en su caso, por parte del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**, salvo que existan adeudos pendientes de cubrir por parte de éstos, en cuyo caso, la terminación del Contrato, se verificará una vez realizado el pago correspondiente, para tales efectos, el **“ACREDITANTE”** dará a conocer al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”**  el importe adeudado a más tardar al día hábil siguiente contado a partir de la presentación de la solicitud de terminación y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato, en la sucursal elegida por el **“ACREDITADO”** y por el **“COACREDITADO”** y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el Contrato.
5. Realizado el pago por parte del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** a satisfacción del **“ACREDITANTE”**, este último pondrá a disposición del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** dentro de 10 (diez) días hábiles siguientes al referido pago, o en la siguiente fecha de corte, un documento de terminación del Contrato, o bien, el estado de cuenta que dé constancia del fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos y obligaciones y de la inexistencia de adeudos entre las partes, derivados exclusivamente de dicha relación, la cual se entregará en la sucursal elegida por el **“ACREDITADO”** y por el **“COACREDITADO”**.
6. En la fecha en que surta efectos la terminación del Contrato el **“ACREDITANTE”** deberá entregar al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”** cualquier saldo que éste tenga a su favor, por el medio que el **“ACREDITANTE”** les indique deduciendo en su caso, las comisiones y cualquier otra cantidad que pueda resultar a cargo del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**. En caso de que el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** no acudan a recoger dicho saldo el **“ACREDITANTE”** les informará al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”** que se encuentra a su disposición y determinará la forma cómo le puede ser devuelto.

Para el caso de que el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**, deseen dar por terminado el presente contrato bajo cualquiera de los supuestos antes mencionados, éstos últimos deberán acudir a cualquiera de las sucursales del **“ACREDITANTE”,** en la que deberán identificarse plenamente mediante la presentación de su identificación oficial vigente (credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE), pasaporte, cédula profesional), o bien autenticarse por los medios biométricos que el **“ACREDITANTE”** ponga a su disposición.

Es del conocimiento del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**, que el **“ACREDITANTE”** cancelará, si los hubiere y sin asumir responsabilidad alguna, la prestación de cualquier producto o servicio asociado al crédito hipotecario, así como los servicios de domiciliación en la fecha de terminación del Contrato.

Una vez cumplido el procedimiento señalado en los incisos que anteceden, el **“ACREDITANTE”** no podrá efectuar al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”** requerimiento de pago alguno. Asimismo es del conocimiento del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** que el **“ACREDITANTE”** informará a las sociedades de información crediticia que el crédito hipotecario está cerrado sin adeudo alguno, dentro del plazo que para tales efectos señale la normatividad correspondiente.

Tomando en cuenta lo anterior, el **“ACREDITANTE”** se obliga a poner a disposición del **“ACREDITADO”** y/o del **“COACREDITADO”**, el primer testimonio del instrumento público en el que conste la cancelación de la hipoteca dentro del plazo de 60 (sesenta) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya liquidado totalmente el adeudo, el cual se solicitará y entregará en cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, contra el pago que realice el **“ACREDITADO”** y/o el **“COACREDITADO”** de los gastos y honorarios notariales que se hayan causado por la elaboración de la escritura de cancelación de hipoteca. De acuerdo a lo que se señala, el **“ACREDITADO”** y/o el **“COACREDITADO”**, se obliga(n) a recoger el instrumento donde conste la cancelación de hipoteca en un término no mayor a 6 (seis) meses a partir de la fecha en que liquidaron el adeudo; una vez recibido el testimonio que contiene la cancelación de hipoteca respectiva, será bajo su exclusiva responsabilidad acudir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente a tramitar con dicho testimonio y contra el pago de los derechos respectivos a su cargo, la cancelación del gravamen del inmueble objeto del crédito hipotecario concedido. Si se requiere la expedición de un segundo testimonio por cualquier causa serán por cuenta del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** los gastos y honorarios notariales que se generen además de los que ya se habían causado.

**DÉCIMA NOVENA.- INSCRIPCIÓN EN EL RECA.-** El presente Contrato ha sido inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros con los datos que se indican en la carátula y que se señalan a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PRODUCTO** | **Número de Registro RECA/CONDUSEF** | **FECHA** |
| **Cofinanciamiento Fovissste Alia2 Plus Valora** | **0319-138-007446/19-00610-0220** | **11/02/2020** |

**-----------------------------------------------------CAPÍTULO QUINTO---------------------------------------------------**

**-------------------------------------------SERVICIOS Y ATENCIÓN AL CLIENTE-----------------------------------**

**VIGÉSIMA.- ESTADO DE CUENTA.- El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” podrán realizar consultas de saldo, transacciones y movimientos de su crédito a través del estado de cuenta que al efecto emita mensualmente el “ACREDITANTE” y mediante su banca por internet, previa contratación del servicio por parte del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, mediante el uso de su Perfil de Seguridad y en su caso, del Dispositivo e-Llave, seleccionando la opción de consulta correspondiente, así como consulta de saldos mediante la llamada telefónica que el “ACREDITADO” y/o el “COACREDITADO” realicen al centro de atención telefónica que para tales efectos ponga a su disposición el “ACREDITANTE”, habiendo sido plenamente autenticados por parte del personal del “ACREDITANTE”.**

**En caso de que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” deseen realizar consultas de saldo, transacciones y movimientos de su crédito mediante el servicio de banca por internet y si optan por la previa contratación del citado servicio, deberán de acudir a una de las sucursales del “ACREDITANTE” en donde se les darán a conocer los requisitos de contratación, debiendo firmar el contrato respectivo para contar con el citado servicio.**

**El “ACREDITANTE” pondrá el estado de cuenta a disposición del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO” en cualquiera de sus sucursales donde podrán solicitar el o los estados de cuenta que requieran; mediante la solicitud correspondiente por parte del “ACREDITADO” y/o del “COACREDITADO”, una vez que ha(n) sido plenamente identificado(s) por parte del personal del “ACREDITANTE”, exhibiendo su identificación oficial vigente.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” con la firma del presente Contrato autorizan al  “ACREDITANTE” para que los mencionados estados de cuenta puedan ser enviados por diversos medios, los cuales podrán ser: entrega a través de correspondencia al domicilio del inmueble otorgado en garantía o bien el domicilio que el  “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” hayan proporcionado al “ACREDITANTE”, correo electrónico, internet y demás medios electrónicos y de comunicación que el “ACREDITANTE” ponga a disposición del ”ACREDITADO” y del “COACREDITADO” en cuyo caso los medios de identificación serán convenidos previamente por las partes. En caso de un cambio de modalidad de envío por parte del “ACREDITANTE”, se deberá de contar con el consentimiento expreso del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”.**

**El estado de cuenta reflejará la aplicación de las cantidades recibidas del ”ACREDITADO” y del “COACREDITADO” y el monto a pagar en el mes; incluirá la denominación del “ACREDITANTE”, su domicilio, el número telefónico, el nombre del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, los datos de identificación del crédito, el saldo insoluto del principal; los pagos recibidos en el periodo, incluyendo en su caso, los pagos anticipados y adelantados; la aplicación de cada pago y en su caso, los cargos efectuados en el periodo, indicando el concepto; en su caso, el número de pagos pendientes de efectuar, así como el monto de la mensualidad, intereses ordinarios, impuestos y otros accesorios en su caso, así como el día límite en que se deberá efectuar el pago y que se designará como "fecha límite de pago", la fecha límite de pago será al mes siguiente de la fecha de corte.**

**El “ACREDITANTE” a partir de la fecha de disposición del crédito que se formaliza a través del presente Contrato, generará dentro de los 10 (diez) primeros días naturales siguientes a la fecha del primer corte, el estado de cuenta, el cual estará en función de la fecha de disposición del crédito, el “ACREDITANTE” enviará de acuerdo al medio autorizando en la Carátula del Crédito, al “ACREDITADO” y al “COACREDITADO” su primer estado de cuenta en donde se les informará de las fechas de corte y de pago derivadas del crédito otorgado, si dentro del plazo indicado no reciben el estado de cuenta, el “ACREDITADO” y/o el “COACREDITADO” podrá(n) acudir directamente a cualquier sucursal del “ACREDITANTE” y solicitar su impresión, misma que se le(s) proporcionará sin costo. La falta de recepción del estado de cuenta por el “ACREDITADO y en su caso el “COACREDITADO”, no los exime, ni excusa de cumplir con sus obligaciones de pago en términos de los pactado en el presente Contrato.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” tendrán un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte correspondiente, para presentar sus objeciones respecto de alguno de los conceptos referidos en el estado de cuenta, en el entendido de que si no efectúan objeción alguna dentro de dicho plazo, se entenderá que aceptan los términos y condiciones del mismo.**

**En caso de que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” deseen realizar consultas de saldo, transacciones y movimientos de su crédito, podrán efectuarlas: i) mediante el servicio de banca por internet, siempre y cuando opten por la previa contratación del mismo, debiendo ingresar al portal que para tales efectos del “ACREDITANTE”, con su usuario y contraseña y en su caso con su dispositivo de seguridad (e-Llave); (ii) acudiendo a una de las sucursales del “ACREDITANTE” en donde deberán identificarse plenamente mediante la presentación de su identificación oficial vigente (credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE), pasaporte, cédula profesional), o bien autenticarse por los medios biométricos que el “ACREDITANTE” ponga a su disposición.**

**VIGÉSIMA PRIMERA.- ACLARACIONES.-** El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** estarán facultados, para presentar solicitudes de aclaración y que se efectúen en virtud del presente Contrato o cuando no esté*(n)* de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta y contará*(n)* con un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte o en su caso de realización de la operación correspondiente, debiendo presentar ante el **“ACREDITANTE”**, para tales efectos, un escrito de aclaración.

La solicitud podrá presentarse ante:

1. La sucursal en la que se radicó el crédito mediante escrito o
2. La Unidad Especializada de Atención a Clientes del **“ACREDITANTE”** ubicada en Río Usumacinta S/N, esquina con Fernando Montes de Oca, Colonia La Presita, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, Código Postal 54763, Teléfonos (55) 51 23 09 90 y su correo electrónico: une@scotiabank.com.mx y en la página en la red electrónica mundial (Internet) [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx).

El **“ACREDITADO”** *y el “****COACREDITADO”*** tendrán derecho a no realizar el pago cuya aclaración solicita*(n)*, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere esta cláusula.

Una vez recibida la solicitud de aclaración, el **“ACREDITANTE”** tendrá un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días para entregar al **“ACREDITADO”** y al **“COACREDITADO”** el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**. En el caso de reclamaciones relativas a operaciones realizadas en el extranjero, el plazo previsto en este párrafo para el **“ACREDITANTE”**, será hasta de ciento ochenta días naturales.

El dictamen e informe antes referidos deberán formularse por escrito y suscribirse por personal del **“ACREDITANTE”** facultado para ello. En el evento de que, conforme al dictamen que emita el **“ACREDITANTE”**, resulte procedente el cobro de algún monto, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** deberán hacer el pago de la cantidad a su cargo incluyendo, en su caso, los intereses ordinarios conforme a lo pactado, sin que proceda el cobro de cualesquiera otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de esta cláusula.

Dentro del plazo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contado a partir de la entrega del dictamen, el **“ACREDITANTE”** estará obligado a poner a disposición del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** en la sucursal en la que se radicó el crédito o bien, en la unidad especializada correspondiente, el expediente generado con motivo de la solicitud, así como a integrar en éste, bajo su más estricta responsabilidad, toda la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder y que se relacione directamente con la solicitud de aclaración que corresponda y sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas.

No obstante lo anterior, los asientos que figuren en la contabilidad del **“ACREDITANTE”** harán prueba a favor de éste, en términos de las disposiciones normativas aplicables vigentes.

El procedimiento de aclaración antes citado, es sin perjuicio del derecho del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables; sin embargo, el procedimiento previsto en la presente cláusula, quedará sin efectos a partir de que el **“ACREDITADO”** el **“COACREDITADO”** presenten su demanda ante la autoridad jurisdiccional o conduzcan su reclamación ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ATENCIÓN AL CLIENTE.**- Para efectos de atención al **“ACREDITADO”**, el **“ACREDITANTE”** pone a su disposición ante cualquier duda en cuanto a los servicios financieros, la información siguiente:

1. CONDUSEF: Centro de Atención Telefónica Condusef: a los números telefónicos 5340-0999 en la Zona Metropolitana, ó 01 800 999-8080 en el interior de la República Mexicana. Asimismo en la página en la red electrónica mundial (Internet) [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) y su correo electrónico [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx)

**VIGÉSIMA TERCERA.- ACCIONES.-** El **“ACREDITANTE”** se reserva la facultad de obtener el cobro de los saldos a cargo del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**, ejercitando la vía ejecutiva mercantil, la hipotecaria, la ordinaria o la que en su caso corresponda, conservando la garantía real y su preferencia aún cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de ejecución sin sujeción de orden, en el entendido de que si se sigue dicha vía ejecutiva, el **“ACREDITANTE”** podrá señalar los bienes suficientes para embargo, sin sujetarse a un orden, tomando en cuenta además, que en ningún caso podrá el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** ser nombrados depositarios de los bienes, pudiendo en cambio el depositario nombrado por el **“ACREDITANTE”**, tomar posesión sin necesidad de otorgar fianza. Conviniéndose además expresamente, en que el ejercicio de alguna de estas acciones no implicará la pérdida de la otra y que todas las que competen al **“ACREDITANTE”**, permanecerán íntegramente subsistentes en tanto no se liquide la totalidad del crédito y sus accesorios a cargo del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**.

Para el caso de ser exigibles judicialmente las obligaciones que contrae en esta escritura el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**, manifiestan desde ahora, que no aceptan la responsabilidad de ser depositarios del inmueble hipotecado y por tanto, se obligan a entregar al acreedor hipotecario o al depositario que éste último designe la posesión material de dicho inmueble; sin embargo, el **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** serán responsables de cualquier daño o perjuicio que el inmueble hipotecado experimente mientras el depositario no tome posesión de su cargo.

El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** manifiestan su expreso consentimiento para que las cantidades que consignen en caso de juicio, el **“ACREDITANTE”** las aplique en el siguiente orden: En primer lugar a gastos y costas del juicio, en segundo lugar a impuestos que se generen derivados del presente Contrato, en tercer lugar a gastos de cobranza, si existen, en cuarto lugar a las primas de los seguros (de vida y daños), en quinto lugar a intereses ordinarios vencidos, en sexto lugar a intereses ordinarios vigentes, en séptimo lugar al capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

**-----------------------------------------------------CAPÍTULO SEXTO-----------------------------------------------------**

**------------------------------------------------SEGUROS DEL CRÉDITO -----------------------------------------------**

**VIGÉSIMA CUARTA.- SEGUROS.- El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” se obligan a contratar a partir de la fecha de firma del presente Contrato y hasta la fecha de terminación del mismo:**

**1. Con la compañía de seguros que libremente elija el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” y que se indica en la carátula del presente Contrato, el seguro deberá tener cobertura de daños, vida y desempleo y deberán mantenerse vigentes hasta la fecha de terminación del Contrato, o en la fecha en que se termine o liquide en forma anticipada. El “ACREDITANTE” hace del conocimiento del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO” que tienen el derecho innegable de contratar el seguro de daños, vida y desempleo con cualesquiera otro tercero independiente.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” se obligan a mantener vigentes los seguros por todo el plazo del crédito, para lo cual deberán entregar al “ACREDITANTE” una copia de la póliza correspondiente, en donde deberá constar: (i) la vigencia de los seguros por todo el plazo del crédito; (ii) el endoso de beneficiario preferente en favor del “ACREDITANTE”; (iii) la aceptación por parte de la Aseguradora de que la póliza y el correspondiente endoso, no podrán ser cancelados, modificados, revocados o terminados, sin la autorización previa y por escrito del “ACREDITANTE”.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” aceptan desde ahora que la administración de las pólizas de seguro serán su responsabilidad.**

**2. Con las compañías de seguros que el “ACREDITANTE” ponga a su elección, en dicho supuesto los seguros deberán mantenerse igualmente vigentes por todo el plazo del crédito, o hasta la fecha en que se termine o liquide en forma anticipada. En el supuesto en que el “ACREDITADO” el “COACREDITADO” elijan contratar los seguros con las compañías de seguros ofrecidas por el “ACREDITANTE” los referidos seguros, serán con cargo al crédito, por lo que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” autoriza al “ACREDITANTE”, para que con cargo al mismo lleve a cabo los pagos de las primas de las pólizas de seguros con la compañía de seguros, a partir de la fecha de la disposición del crédito.**

**El importe mensual correspondiente a la prima de los seguros contratados por el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” a las compañías aseguradoras que le haya dado a escoger el “ACREDITANTE”, estará indicado en la tabla de amortización del crédito a que se refiere la cláusula tercera de este Contrato. El valor anual de los seguros podrá variar, por lo que el importe correspondiente se dará a conocer en el Estado de Cuenta. El importe de la prima de los seguros se sumará anualmente al saldo del crédito y se pagará mensualmente por parte del “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” en los términos de la cláusula Pagos Mensuales y Lugar de Pago. El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” están de acuerdo en contratar los siguientes seguros:**

1. **Un seguro de vida que cubra el saldo insoluto vigente del crédito, que incluya fallecimiento por cualquier causa, invalidez total y permanente del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, cuya suma asegurada resulte suficiente para cubrir el saldo insoluto y accesorios vigentes del crédito aquí formalizado al momento de ocurrir el siniestro; en este caso, la indemnización que cubra la aseguradora al “ACREDITANTE” se aplicará en pago de las prestaciones que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” le adeude hasta donde alcance, quedando el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” y/o sus beneficiarios obligados a cubrir cualquier saldo que exista en su contra, para tener derecho a la liberación de la hipoteca, si existiere saldo a favor, el “ACREDITANTE” lo entregará a los beneficiarios del “ACREDITADO” y en su cado del “COACREDITADO” en los términos de la legislación civil.**

**La cobertura del seguro de vida por fallecimiento o invalidez total y permanente del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, quedará sin efectos, si el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” mintieron en el sentido de que no tienen conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pueda provocarles incapacidad física o jurídica, por lo que no se encuentran en ninguno de los supuestos que pudieran invalidar la aplicación del seguro de vida y en su caso de invalidez a que se refiere el párrafo anterior de esta cláusula y que tal enfermedad o padecimiento ocasione su fallecimiento dentro de los primeros dos años de vida del crédito y, la compañía aseguradora se niegue a cubrir el pago del seguro respectivo, en este caso, los beneficiarios del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO” quedarán obligados a cubrir cualquier saldo que exista en su contra para tener derecho a la liberación de la hipoteca, y en caso de no hacerlo, el “ACREDITANTE” podrá iniciar demanda y ejecución en contra de dichos beneficiarios a través de su albacea.**

**Los beneficiarios de la garantía por sí o a través de su albacea podrán otorgar en dación en pago al “ACREDITANTE”, el inmueble hipotecado como garantía del crédito para cubrir hasta donde alcance, la obligación contraída.**

**La cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente, no aplicará, si el “ACREDITADO”y/o el “COACREDITADO” tuviere(n)más de 65 (sesenta y cinco) años de edad, al momento de contratar el crédito; o bien, rebasa*(n)* 80 (ochenta) años, en la suma de su edad y la vigencia del crédito*.***

**La cobertura de invalidez total y permanente se cancelará automáticamente al momento en que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO”, cumplan 71 (setenta y un) años de edad.**

1. **Un seguro contra los daños que pueda sufrir el inmueble que se hipoteca. Este seguro deberá amparar, cuando menos, los riesgos asegurables de: incendio, rayo, terremoto, erupción volcánica, inundación, marejada y remoción de escombros.**

**El importe de este seguro deberá corresponder al valor destructible del inmueble hipotecado, mismo que será actualizado anualmente.**

**Estos contratos de seguros deberán mantenerse durante todo el tiempo en que exista cualquier saldo insoluto a cargo del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO”, quien(es) designan expresamente en este acto como beneficiario preferente e irrevocable de los mismos al “ACREDITANTE”.**

**En caso de siniestro, la indemnización que cubra la compañía aseguradora se aplicará al “ACREDITANTE” en pago de las prestaciones que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” le adeuden hasta donde alcance, si existiere saldo a favor, el “ACREDITANTE” lo entregará a los beneficiarios del “ACREDITADO” y del “COACREDITADO” en los términos de la legislación civil.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” aceptan que en la contratación de estos seguros y en sus posteriores renovaciones, el “ACREDITANTE” sin ninguna responsabilidad, seguirá las prácticas recomendadas por la compañía de seguros elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” se obligan a pagar el importe de las primas correspondientes a estos seguros, por mensualidades vencidas, a partir de esta fecha, en forma conjunta con los pagos mensuales pactados en la cláusula tercera de este Contrato de crédito; por lo que autorizan al “ACREDITANTE” a efectuar los cargos correspondientes en “LA CUENTA”.**

**Si el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” incumplen con el pago de las primas de los seguros contratados a que se refiere esta cláusula, perderán el derecho a recibir la indemnización correspondiente, en caso de siniestro, pudiendo recuperar los beneficios de los seguros contratados, una vez que se pongan al corriente en el pago de las primas.**

**El pago de la prima de los seguros, podrá variar por lo que el importe correspondiente se dará a conocer en el estado de cuenta.**

**El “ACREDITADO” y/o el “COACREDITADO” y/o sus beneficiarios, se obligan a dar aviso a las compañías de seguros correspondientes, cuyos números telefónicos se encuentran en la carta y certificado de cobertura correspondientes que el “ACREDITANTE” entrega al “ACREDITADO” y al “COACREDITADO” en la fecha de firma de este Contrato, de cualquier siniestro para que éstos puedan ejercer el beneficio de los seguros arriba mencionados.**

**Independientemente de lo anterior, se recomienda al “ACREDITADO” y al “COACREDITADO” informen a sus beneficiarios que, en caso de fallecimiento, avisen a la compañía de seguros respectiva, dentro de un plazo de 15 días siguientes en que se dé este evento, ya que en caso de no hacerlo se seguirán generando los pagos mensuales y en caso de no cubrirlos se causarán los gastos de cobranza por cada mensualidad no cobrada, además de presentar los documentos requeridos por la compañía de seguros para hacer efectivo el cobro de la indemnización que corresponda.**

**A falta de designación de beneficiarios, el saldo que exista en su caso, se entregará en términos de la legislación civil.**

**Además de los seguros de vida y daños mencionados en este inciso 2, el “ACREDITANTE” podrá contratar sin costo alguno para el “ACREDITADO” con la compañía de seguros que se indica en la carátula de este Contrato, un seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total, en cuyo caso deberá entregar al “ACREDITADO”, el certificado correspondiente, cuya cobertura operará con los criterios siguientes:**

1. **En caso de que el “ACREDITADO” sea asalariado, un seguro de desempleo;**
2. **En caso de que el “ACREDITADO” sea profesionista independiente o comerciante, seguro de enfermedad o accidente por incapacidad temporal total;**
3. **En caso de que el “ACREDITADO” sea profesionista independiente y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo, y**
4. **En caso de que el “ACREDITADO” sea comerciante y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo.**

**La cobertura de dicho seguro aplicará de conformidad con lo pactado por el “ACREDITANTE” con la compañía aseguradora.**

**El “ACREDITADO” acepta que en la contratación del presente seguro y en sus posteriores renovaciones, el “ACREDITANTE” sin ninguna responsabilidad, seguirá las prácticas recomendadas por la compañía aseguradora elegida, así como los criterios por ella señalados, para la actualización de sumas aseguradas y riesgos asegurables.**

**El seguro de desempleo o incapacidad temporal total tendrá entre otros los términos y condiciones siguientes:**

**1.- Aplica a partir del segundo mes de desempleo y por los eventos indicados en el certificado de cobertura correspondiente.**

**2.- Cubrirá el pago del capital, intereses ordinarios y la prima mensual de los seguros de vida y daños, hasta por un plazo de 3 (tres) meses consecutivos.**

**3.- Para que el pago proceda, el “ACREDITADO” debe estar al corriente en el pago y cumplimiento de todas sus obligaciones con el “ACREDITANTE” hasta el momento en que se presentó el siniestro.**

**4.- Se deberá notificar y entregar la documentación correspondiente al “ACREDITANTE” a más tardar treinta días posteriores a la fecha de desempleo.**

**El “ACREDITANTE” se reserva el derecho de cancelar estos seguros de desempleo y/o incapacidad temporal total, previo aviso que envíe al “ACREDITADO”, a través de cualquier medio.**

**El “ACREDITADO” y/o sus beneficiarios, se obligan a dar aviso a la compañía de seguros correspondiente, cuyos números telefónicos se encuentran en el certificado de cobertura que el “ACREDITANTE” entrega al “ACREDITADO” a partir de la fecha de firma de este Contrato, de cualquier evento para que éste pueda ejercer el beneficio del seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total.**

**El seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total se cancelará, cuando el “ACREDITADO” cumpla cincuenta y nueve años once meses de edad.**

**Este seguro de desempleo y/o incapacidad temporal total, no aplica para coacreditados, obligados solidarios, garantes, jubilados, pensionados, por renuncia o pérdida voluntaria del trabajo, para asegurados con antigüedad menor de 12 meses en su empleo, por uso de drogas y actos dolosos o conducta delictiva del “ACREDITADO”, y sólo cubrirá al señor JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL.**

**A falta de designación de beneficiarios, el saldo que exista en su caso, se entregará en términos de la legislación civil.**

**Desde el momento de la firma del presente Contrato el “ACREDITANTE” ha informado al “ACREDITADO” y al “COACREDITADO” que en caso de que se presente alguno de los siniestros cubiertos con los seguros que se establecen en la presente cláusula, el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” y/o sus beneficiarios, según el caso, deberán presentar la solicitud de pago o cobertura del siniestro directamente con la compañía de seguros correspondiente.**

**En caso de que el “ACREDITADO” y el “COACREDITADO”, opten por la aplicación y contratación de los seguros establecidos en la presente clausula, en este acto manifiesta(n) su expreso consentimiento y autorización para la contratación de los citados seguros.**

**El “ACREDITADO” y el “COACREDITADO” manifiestan expresamente su consentimiento en que las compañías aseguradoras cuyos datos se indican en la carátula de este Contrato y que otorgan las coberturas señaladas, podrán modificarse o sustituirse en cuyo supuesto el “ACREDITANTE” únicamente notificará la denominación de las nuevas compañías aseguradoras que otorgarán las coberturas.**

**Los términos y condiciones tanto del seguro de daños, como de los seguros de vida y desempleo, se entregarán a la firma del presente Contrato.**

**----------------------------------------------------CAPÍTULO SÉPTIMO---------------------------------------------------**

**----------------------------------------------------------GARANTÍAS--------------------------------------------------------**

**-----------------------CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y/U OBLIGACIÓN SOLIDARIA----------------------**

**VIGÉSIMA QUINTA.- HIPOTECA.** El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”**, sin perjuicio de la obligación general que tienen de responder con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y, en su caso, los accesorios materia del presente Contrato, así como del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de resoluciones judiciales, para garantizar las mismas; el señor **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL** y la señora **IRAN OCAÑA RÍOS** constituyen hipoteca en los términos a que se refiere el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

La hipoteca que por medio de este instrumento se constituye en favor del **“ACREDITANTE”**, comprende las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras hechas por el propietario, los objetos muebles incorporados permanentemente y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos, los nuevos edificios y a los frutos industriales del bien hipotecado. La hipoteca permanecerá viva y subsistente por razón de su registro por todo el tiempo que exista algún adeudo insoluto a cargo del **“ACREDITADO”**, aún cuando se resuelva o extinga el derecho de éstos, sobre el inmueble otorgado en garantía.

**VIGÉSIMA SEXTA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.-** Los señores **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL Y IRAN OCAÑA RÍOS**, se obligan solidariamente de manera conjunta e indistinta, en favor del **“ACREDITANTE”,** para responder de todas las obligaciones que en esta escritura se contienen en virtud del crédito concedido.

**-----------------------------------------------CLÁUSULAS NO FINANCIERAS----------------------------------------**

**---------------------------------------------------------CAPÍTULO OCTAVO----------------------------------------------**

**-----------------------INFORMACIÓN CREDITICIA E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN-----------------**

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- INFORMACIÓN CREDITICIA E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.-** El **“ACREDITADO”** y el “**COACREDITADO”** autorizanal **“ACREDITANTE”** para que en cualquier momento y durante la vigencia de este Contrato, sin necesidad de una nueva autorización, solicite y proporcione información crediticia del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”**,a las sociedades de información crediticia y a cualquiera de las Entidades del Grupo Financiero al que pertenece el **“ACREDITANTE”**, los datos relativos a las operaciones que efectúe al amparo de este Contrato y en su caso de cualquier incumplimiento a las obligaciones contraídas, en especial a la de pago. Dicha autorización se encuentra consignada en la solicitud de crédito correspondiente y en la autorización expresa e irrevocable que otorgó al **“ACREDITANTE”** en documento por separado.

El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** manifiestan que conocen totalmente la naturaleza, alcance y consecuencias de la información que se solicitará y proporcionará a las sociedades de información crediticia en forma periódica, liberando en ambos casos al **“ACREDITANTE”**, de cualquier clase de responsabilidad civil o penal.

Asimismo, el **“ACREDITADO”**y el **“COACREDITADO”** están de acuerdo en que la manifestación efectuada en la solicitud de crédito relacionada con la posibilidad de que exista intercambio de información para fines mercadológicos o publicitarios, es revocable y por lo tanto puede modificarse para lo cual el **“ACREDITANTE”** les ha informado que deberán llamar al Centro de Atención Telefónica y manifestar su nueva voluntad o bien podrá(n) inscribirse gratuitamente en el Registro Público de Usuarios, que para tal efecto mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, lo anterior a través de los medios que establezca la referida Comisión.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- MEDIOS DE AUTENTICACIÓN.-** El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***  acuerdan con el **“ACREDITANTE”**, en utilizar mecanismos de autenticación compuestos por información que derive de las características físicas del **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***  tales como huellas dactilares, huellas de voz, geometría de la mano, patrones del iris o retina, entre otros, los cuales son obtenidos por dispositivos biométricos (en lo sucesivo, “Biométricos”), en algunas operaciones que se lleven a cabo en las sucursales o en la Banca Electrónica.

Previo al uso de Biométricos y, conforme a los procedimientos que el **“ACREDITANTE”** determine, el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO” debe***: i) Otorgar al **“ACREDITANTE”** su consentimiento expreso y por escrito del tratamiento de sus datos personales sensibles o Biométricos y ii) Proporcionar sus datos Biométricos al **“ACREDITANTE”** y éste deberá tenerlos registrados dentro de sus sistemas.

Los Biométricos, podrán ser utilizados por el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** para realizar y autorizar operaciones a través los Medios Electrónicos que en su caso el **“ACREDITANTE”** habilite para su uso y notifique al **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***. Para éste caso, los Biométricos tienen el mismo valor probatorio y producen los mismos efectos legales como si el **“ACREDITADO”** *y/o en su caso, el “****COACREDITADO”*** usara su firma autógrafa.

**-----------------------------------------------------CAPÍTULO NOVENO--------------------------------------------------**

**-------------------------------------------------CLÁUSULAS GENERALES---------------------------------------------**

**VIGÉSIMA NOVENA.- NEGOCIABILIDAD.-** El **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** facultan expresamente al **“ACREDITANTE”** a ceder o en cualquier forma negociar, total o parcialmente este crédito, sin que por ello, el mismo se entienda renovado en la parte negociada.

**TRIGÉSIMA.- NO CESIÓN.-** El **“ACREDITADO”**y el **“COACREDITADO”** aceptan que no podrán ceder o por cualquier otro medio transmitir los derechos y obligaciones que a su favor se deriven del presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”**.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- TÍTULO EJECUTIVO*.-*** El presente Contrato, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado del **“ACREDITANTE”**, constituyen título ejecutivo sin necesidad de reconocimiento de firma, ni de ningún otro requisito.

De conformidad con el Programa de Financiamiento de **“EL FOVISSSTE”** vigentes, el Programa de Crédito de **“EL FOVISSSTE”** vigente, y **“LAS REGLAS”** vigentes, la porción del crédito que otorguen las instituciones Cofinanciadoras en una operación del esquema **“ALIA2 PLUS”**, se otorgará según las políticas de estas mismas y conforme a lo establecido en el Convenio de Concertación de Acciones celebrado con **“EL FOVISSSTE”**.

**---------------------------------------------------CAPÍTULO TERCERO--------------------------------------------------**

**--------------DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA---------------**

**-------------------------------------------------------C L Á U S U L A S----------------------------------------------------**

**------------------------------------------------CLÁUSULAS FINANCIERAS--------------------------------------------**

**PRIMERA**.- **DEFINICIONES**.- Para los efectos del presente contrato las partes convienen en definir el significado de los siguientes términos:

**ACREDITADO:** El trabajador que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario o **MUTUO** en cualquiera de los esquemas de financiamiento que autoriza **“EL FOVISSSTE”**.

**ADEUDO VENCIDO:** Se generará adeudo vencido cuando existan omisiones, totales o parciales, en el cumplimiento de la obligación de pago de **MUTUO** suscrito con **“EL FOVISSSTE”**. Dicho adeudo vencido formará parte del saldo insoluto del crédito y es independiente del estatus laboral del “**ACREDITADO”**.

**AFILIADA:** Las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación se encuentren sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**ALIA2 PLUS:** El crédito que reciba el Cotizante, atendiendo a los montos máximos de crédito y un cofinanciador, como complemento del crédito otorgado por **“EL FOVISSSTE”**, para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada o para la redención de pasivos hipotecarios, pudiendo otorgarse mancomunadamente con su cónyuge, concubina o concubinario.

**APORTACIONES:** Los enteros de recursos que cubra la **AFILIADA** en cumplimiento de las obligaciones que respecto de sus trabajadores les impone la Ley.

**BAJA DEL SECTOR PÚBLICO:** Se considera la situación de separación de un trabajador de la Administración Pública Federal o de alguna dependencia o entidad que sujeta al régimen del **“ISSSTE”.**

**CAPACIDAD DE CRÉDITO:** La capacidad de endeudamiento con base en el sueldo básico y conforme a las tablas de montos máximos de crédito, contenidas en el Programa de Financiamiento vigente y aplicable, aprobado por la Comisión Ejecutiva de **“EL FOVISSSTE”** y la Junta Directiva del **“ISSSTE”**.

**CAT: (COSTO ANUAL TOTAL):** El que para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al **MUTUO** que otorga **“EL FOVISSSTE”**, incluyendo los seguros que se contraten y excluyendo las contribuciones locales y federales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**CER: (COSTO EFECTIVO REMANENTE):** El cálculo del costo anual total que corresponde al resto de la vigencia del **MUTUO** y se calcula tomando exclusivamente en cuenta el plazo pendiente de amortización y los conceptos que queden por pagar si el **MUTUO** sigue su curso normal pactado.

**COFINANCIADOR**: Los institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las instituciones de crédito del Sistema Financiero Mexicano, las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas y las sociedades anónimas promotoras de inversión que funjan como mandatarias de **“EL** **FOVISSSTE**”, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Junta Directiva, cuyo objeto sea compatible con **“EL** **FOVISSSTE**”, que cuenten con recursos para otorgar complementariamente créditos a los cotizantes y hayan celebrado convenio con el **“ISSSTE**”, a través de **“EL** **FOVISSSTE**”.

**COTIZANTE:** El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna **AFILIADA** en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**CRITERIOS:** Los Criterios para la operación del esquema de crédito denominado Nuevo FOVISSSTE en Pesos y los Criterios para la aplicación del esquema crediticio denominado FOVISSSTE en Pesos Pagos Crecientes.

**CRÉDITO:** El préstamo hipotecario otorgado por **“EL FOVISSSTE”** con base en lo establecido en los artículos ciento sesenta y nueve, fracción I y ciento setenta y seis de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de **“EL FOVISSSTE”** y la Junta Directiva del **“ISSSTE”**, para efectos del presente instrumento se entenderá como **MUTUO.**

**EL FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**EL INMUEBLE.-** La casa habitación, construcciones y terreno que se describió en el antecedente tercero romano del presente instrumento, que adquiere el **“ACREDITADO”** cuyo precio de la operación se salda con el **MUTUO** y el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que en este instrumento se formalizan y que reúne todos los requerimientos a que aluden **“LAS REGLAS”** y la demás normatividad que resulte vigente y aplicable al otorgamiento del crédito.

**ESQUEMA DE FINANCIMIENTO:** Los tipos de crédito que otorga **“EL FOVISSSTE”** a los trabajadores al servicio del Estado.

**ISSSTE:** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**LAS REGLAS:** Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**LEY:** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**LTCG.-** La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

**MANDATARIAS:** Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras y las sociedades anónimas promotoras de inversión, cuyo objeto social incluya la originación de créditos o la intermediación para la colocación de créditos que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con **“EL FOVISSSTE”**, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo.

**MONTO DEL MUTUO:** Es la cantidad en Unidad de Medida de Actualización otorgados al tenor del **MUTUO**, para la adquisición de la vivienda nueva o usada que autorizó **“EL FOVISSSTE”** a favor del “**ACREDITADO”**.

**MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO:** Aquel que otorgue **“EL FOVISSSTE”** en función de la capacidad de pago de los trabajadores.

**ÓRGANOS DE GOBIERNO:** La Comisión Ejecutiva de **“EL FOVISSSTE”** y la Junta Directiva del **ISSSTE**.

**OTORGAMIENTO:** El proceso administrativo y financiero mediante el cual se otorga un crédito, que inicia con la solicitud de crédito del **COTIZANTE** y culmina con la recepción por parte de **“EL FOVISSSTE”**, del testimonio notarial en el que consta el otorgamiento del crédito y la constitución de la respectiva garantía hipotecaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

**OFERTA VINCULANTE:** El documento extendido por **“EL FOVISSSTE”** a petición del “**ACREDITADO”**, que contenga los términos y condiciones mediante las cuales **“EL FOVISSSTE”** estaría dispuesto a otorgar un financiamiento garantizado con la vivienda.

**PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE:** El sitio electrónico de **“EL FOVISSSTE”**, cuya dirección es [**www.gob.mx/fovissste**](http://www.gob.mx/fovissste).

**REGLAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y BANCO DE MÉXICO:** Conjunta o indistintamente a las reglas generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y la resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del costo anual total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

**SALDO DE LA SUBCUENTA:** El saldo en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda que corresponde a la aportación del cinco por ciento del sueldo básico del trabajador **COTIZANTE**.

**SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO:** Es el resultado de la cantidad pendiente de amortizar del **MONTO DEL MUTUO** ajustado con las actualizaciones, los intereses, primas de seguros y demás cantidades que resulten de la devengación y que permanezca adeudado.

**TRABAJADOR EN ACTIVO:** La persona que presta sus servicios en alguna dependencia o entidad **AFILIADA** a **“EL** **FOVISSSTE**” en los términos de la **LEY**.

**UMA:** Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. El valor mensual de la "**UMA**" se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces.

**VIVIENDA NUEVA:** La edificada al cien por ciento, que nunca haya sido habitada, que tenga como máximo tres años de antigüedad y que satisfaga los requisitos de habitabilidad.

**VIVIENDA USADA:** La que haya sido habitada o que tenga más de tres años de construida y cuente con la constancia de terminación de obra, emitida por la autoridad competente, y que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, libre de gravamen; que adicionalmente reúna condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de al menos 30 años, señalada en avalúo comercial.

**SEGUNDA**.- **OBJETO.** En este acto, **“EL FOVISSSTE”** da en calidad de **MUTUO** al “**ACREDITADO”**, la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA (141.60)** Unidad de Medida de Actualización, que al momento de la suscripción del presente contrato equivalen a **$373,985.27 (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL)**, con el exclusivo objeto de destinar su totalidad a **cubrir el precio de la adquisición de “EL INMUEBLE” a que se refiere el antecedente primero de este instrumento**, de acuerdo a las especificaciones presentadas por el **“ACREDITADO”** y autorizadas por **“EL FOVISSSTE”**.

En tal virtud, **“EL FOVISSSTE”** otorga el **MONTO DEL MUTUO** autorizado al “**ACREDITADO”** a que se refiere el párrafo anterior, mediante los mecanismos de dispersión de recursos que **“EL FOVISSSTE”** determine.

El **MONTO DEL** **MUTUO** representa el **18.27% (dieciocho punto veintisiete por ciento)** del valor de **“EL INMUEBLE”.**

Derivado de lo anterior, la firma del presente instrumento constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda y el “**ACREDITADO”**, al manifestar su conformidad con su celebración y firmarlo, se da por recibido a su entera satisfacción del importe total de la cantidad antes señalada, teniéndose, en consecuencia, totalmente dispuesto el **MONTO DEL MUTUO**.

El **MONTO DEL MUTUO** no incluye las actualizaciones, intereses, gastos e impuestos que más adelante se señalan.

**TERCERA.**- **OBLIGACIÓN DE PAGO.** El “**ACREDITADO”** reconoce que la cantidad que se compromete a aportar de manera quincenal durante la vigencia del **MUTUO** corresponde a **PUNTO CUARENTA Y SEIS (.46)** Unidad de Medida y Actualización. Esto sin menoscabo de que la cantidad del **MONTO DEL MUTUO** se incrementará de conformidad con las actualizaciones y los intereses que se detallan en las cláusulas subsecuentes.

**CUARTA.**- **ACTUALIZACIONES.** El **“ACREDITADO”** acepta que el **SALDO TOTAL DEL MONTO DEL** **MUTUO** se incremente en la misma proporción en que aumente la **UMA**.

**QUINTA**.- **INTERESES ORDINARIOS.** El **MUTUO** devengará intereses quincenalmente sobre el saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** del mismo a la tasa del **6% (SEIS POR CIENTO)** anual, de conformidad con el artículo ciento ochenta y cinco de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y Vigésima Primera de **“LAS REGLAS”**.

Los intereses serán equivalentes al producto de la multiplicación del saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** y el resultado de dividir la tasa aplicable entre trescientos sesenta multiplicado por los días efectivos de la quincena correspondiente.

Para los efectos de esta cláusula, el periodo para el cómputo de los intereses sobre el **MONTO DEL MUTUO** iniciará el día en que se disponga el mismo, es decir, que sea liberado el importe del **MUTUO** y terminará el día quince o último del mismo mes, según corresponda.

Los subsecuentes periodos de intereses iniciarán el mismo día en que termine el periodo inmediato anterior y concluirán el día quince o último del mismo mes, según sea el caso.

**SEXTA**.- **INTERESES MORATORIOS.** Si el “**ACREDITADO”** deja de cubrir algún abono para el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, hecha la salvedad de la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato, se obliga a liquidar los pagos omitidos, más los ajustes por aumento a la **UMA** e intereses del saldo ajustado del **MUTUO; así como** el interés moratorio respectivo por los abonos vencidos. Este interés será igual a la tasa de interés pactada en la cláusula Quinta del presente **MUTUO** por todo el período en que incurra en mora.

**SÉPTIMA**.- **FORMA DE PAGO.** El “**ACREDITADO”** se obliga a pagar la cantidad correspondiente a su **OBLIGACIÓN DE PAGO,** descrita en la cláusula Tercera de este contrato, mediante descuentos quincenales del cinco por ciento de su sueldo básico realizados vía nómina por cualquier **AFILIADA** en la que preste sus servicios.

En el supuesto que los descuentos quincenales vía nómina no alcancen a cubrir la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera de este contrato, el **“ACREDITADO”** estará obligado a enterar la cantidad restante mediante depósitos en las cuentas bancarias que para tales efectos determine **“EL FOVISSSTE”.**

Por lo anterior, el “**ACREDITADO”** autoriza en forma expresa a cualquier **AFILIADA** en la que preste sus servicios, a llevar a cabo la aplicación de dichos descuentos según orden de descuento que emita **“EL FOVISSSTE”** y a que ésta los entere al mismo. Los descuentos serán destinados en su integridad al pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** hasta su total liquidación, aplicándose las cantidades correspondientes primero al pago de seguro de daños, intereses y después a capital.

Los descuentos a que se refiere esta cláusula iniciarán al formalizarse el **MUTUO** con el presente instrumento público, por lo que la obligación de pago de la primera amortización quincenal, podrá enterarse ya sea por el descuento que realice la **AFILIADA** vía nómina, o en su caso, por depósitos en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, hasta en tanto la **AFILIADA** aplique los descuentos respectivos, sin necesidad de notificación alguna por parte de **“EL FOVISSSTE**” al “**ACREDITADO”.**

Si el **“ACREDITADO”** desempeña dos o más empleos en dependencias o entidades **AFILIADA**, se le descontará el cinco por ciento en cada uno de sus empleos sobre el sueldo básico de cada uno de éstos.

En caso de que el “**ACREDITADO”** cause baja del sector público por jubilación o pensión, los descuentos se efectuarán vía cobro de su pensión hasta por el cinco por ciento del monto reportado, sin necesidad de notificación, manteniendo en todo caso la obligación de enterar la cantidad de la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera, por lo que, en caso de que el descuento resulte insuficiente, deberá efectuar el pago del monto faltante a través de las cuentas bancarias que se determinen en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** .

**OCTAVA**.- **SALDO DE LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA**. En este acto, de conformidad con el artículo ciento setenta y seis de la Ley del **“ISSSTE”**, el “**ACREDITADO”** autoriza a que el saldo de su Subcuenta del Fondo de la Vivienda, sea aplicado por **“EL FOVISSSTE”** como pago inicial al **MONTO DEL MUTUO**, así como que durante la vigencia de este contrato, las aportaciones subsecuentes a dicha fecha, relativas al cinco por ciento sobre el sueldo básico que deposite en su favor la **AFILIADA** en que preste sus servicios, sean aplicadas a reducir el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a su cargo.

**NOVENA**.**- PAGO A TRAVÉS DE INSTITUCIONES BANCARIAS**. El “**ACREDITADO”** se obliga a pagar directamente mediante depósitos realizados en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”** en los siguientes casos:

**A.-** Cuando se haya formalizado el otorgamiento del **MUTUO** en escritura pública y la **AFILIADA** no le realice el descuento vía nómina a que se refiere la cláusula Séptima.

**B.-** Cuando realizado el descuento quincenal, la cantidad descontada no alcance a cubrir la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera.

**C.-** Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato, finalice ésta;

**D.-** Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma;

**E.-** Cuando tuviere **ADEUDO VENCIDO**, independientemente de tener operando sus descuentos en la **AFILIADA** donde presta sus servicios;

**F.-** Cuando el “**ACREDITADO”** cause baja del sector público por pensión, en tanto no le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión correspondiente; y

**G.-** Cuando por cualquier razón y tiempo la **AFILIADA** suspenda al “**ACREDITADO”** los descuentos pactados en el **MUTUO** por concepto de préstamo para vivienda y aún exista **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** pendiente de cubrir.

Los pagos que tenga que efectuar el “**ACREDITADO”**, en términos de esta cláusula, deberá realizarlos los días quince y treinta de cada mes, salvo en el mes de febrero que deberá realizarse el último día del mes. En el evento de que dichos días resulten inhábiles, el pago respectivo deberá efectuarse un día hábil inmediato anterior.

El “**ACREDITADO”** acepta que los datos de las cuentas bancarias referidas en la presente cláusula quedan a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE.** En caso que las cuentas bancarias asignadas sean cambiadas o canceladas, el “**ACREDITADO”** se obliga a acudir ante **“EL FOVISSSTE”** para que le sea asignada la cuenta de depósito correspondiente.

**DÉCIMA**.- **BAJA DEL SECTOR PÚBLICO.** Si el “**ACREDITADO”** causa baja del sector público por cualquier motivo ajeno a jubilación o pensión, el monto de la **OBLIGACIÓN DE PAGO** será el definido en la cláusula Tercera del presente contrato; el cual, el “**ACREDITADO”** se compromete a depositar en las cuentas bancarias que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”**.

Lo anterior, salvo en el caso de que el “**ACREDITADO”** haya solicitado la prórroga a que se hace referencia en la cláusula Décima Tercera del presente contrato, durante el tiempo en que esté vigente.

Los pagos que tenga que efectuar el “**ACREDITADO”**, en términos de esta cláusula, deberá realizarlos los días quince y treinta de cada mes, salvo en el mes de febrero, que deberá realizarse el último día del mes. En el evento de que dichos días resulten inhábiles, el pago respectivo deberá efectuarse un día hábil inmediato anterior.

El “**ACREDITADO”** acepta que los datos de las cuentas bancarias referidas en la presente cláusula quedan a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE.** En caso que las cuentas bancarias asignadas sean cambiadas o canceladas, el “**ACREDITADO”** se obliga a acudir ante **“EL FOVISSSTE”** para que le sea asignada la cuenta de depósito correspondiente.

Si el “**ACREDITADO”** regresa a laborar a la Administración Pública Federal o a alguna dependencia o entidad incorporada al régimen del **“ISSSTE”,** se obliga a reportar a la **AFILIADA** la existencia del **MUTUO** y reanudar los pagos quincenales mediante descuentos vía nómina equivalentes al cinco por ciento de su sueldo básico, con la salvedad que se prevé en el segundo párrafo de la cláusula Séptima de este contrato.

Para efectos de lo anterior, el “**ACREDITADO”** autoriza expresamente a **“EL FOVISSSTE”** a que una vez que este tenga conocimiento de su reingreso al sector público sujeto al régimen del **“ISSSTE”,** emita de manera automática la orden de descuento a la **AFILIADA** correspondiente, con la finalidad de que le sean retenidas las amortizaciones quincenales respectivas en los términos del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA**.- **PAGO ANTICIPADO**. El “**ACREDITADO”** podrá realizar, sin penalidad alguna y en cualquier tiempo, pagos anticipados a cuenta del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO.** Todo pago anticipado se aplicará a reducirlo y tendrá efecto en la fecha que se realice. El “**ACREDITADO”** podrá realizar los pagos mediante los depósitos bancarios, en los términos previstos en la cláusula Novena.

**DÉCIMA SEGUNDA PLAZO**. El plazo máximo para la liquidación del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** será de treinta años o setecientas veinte quincenas de pagos efectivos, contados a partir de la liberación del importe del **MONTO DEL MUTUO** objeto del presente contrato.

Si transcurrido el plazo de treinta años de pagos efectivos o setecientas veinte quincenas de pagos efectivos, existiere todavía algún **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a cargo del “**ACREDITADO”,** siempre y cuando se encuentre al corriente en la amortización o forma de pago pactada en la cláusula Séptima del presente instrumento, **“EL FOVISSSTE”** liberará al “**ACREDITADO”** del pago de dicho adeudo.

En consecuencia, se procederá a la cancelación de la garantía hipotecaria que se tenga constituida sobre **“EL INMUEBLE”** a favor de **“EL FOVISSSTE”**.

**DÉCIMA TERCERA.- PRÓRROGA.** Cuando el “**ACREDITADO”** deje de prestar sus servicios a la **AFILIADA** correspondiente, **“EL FOVISSSTE”** a petición expresa del **“ACREDITADO”**, le otorgará a partir de esa fecha una prórroga para el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, sin causar interés en los pagos próximos, exceptuando la obligación de pago del seguro de daños de **“EL INMUEBLE”**.

Dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses por toda la vida del crédito, y terminará anticipadamente cuando el “**ACREDITADO”** vuelva a prestar sus servicios en alguna **AFILIADA** incorporada al régimen de seguridad social que rige la Ley del **“ISSSTE”**. Durante el tiempo que dure la prórroga, el saldo insoluto del **MUTUO** continuará actualizándose conforme a lo dispuesto en la cláusula Cuarta del presente instrumento.

Para hacer efectiva la prórroga, el “**ACREDITADO”** deberá dar aviso por escrito a **“EL FOVISSSTE”**, debiendo presentar la baja oficial o equivalente expedida por la **AFILIADA**, cuya fecha será la referencia para iniciar el cómputo del período de prórroga.

Durante el tiempo de la prórroga el “**ACREDITADO”** únicamente realizará el pago del **SEGURO DE DAÑOS** directamente en las cuentas concentradoras a favor de ***“*EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”**, mismas que deberán ser consultadas en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** o en las oficinas institucionales.

En caso que el “**ACREDITADO”** no hubiere solicitado prórroga o el término de ésta hubiere vencido, continuará realizando los pagos correspondientes, en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena de este **MUTUO**.

**DÉCIMA CUARTA.- HIPOTECA.** El “**ACREDITADO”**, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros y en garantía del pago preferente y puntual de este **MUTUO**, los intereses que se devenguen y, en su caso, de los accesorios a cuyo pago está obligado conforme al presente contrato, así como en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales, constituyen una hipoteca a favor de **“EL FOVISSSTE”** en los términos que se convienen en el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

La hipoteca se extenderá a todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a **“EL INMUEBLE”** y permanecerá viva y subsistente mientras la obligación principal y demás prestaciones que garantiza no hayan sido totalmente cubiertas.

El **ACREDITADO** se obliga a notificar a **“EL FOVISSSTE”**, o al titular de los derechos del **MUTUO** cualquier cambio en el nombre de la calle, número oficial, número interior, colonia, municipio o demarcación en que se ubique **“EL INMUEBLE”** materia de la hipoteca, en un término no mayor a cinco días hábiles a partir de que suceda; sin que esos cambios, en caso de darse, impliquen alteración o modificación en forma alguna de la citada garantía hipotecaria.

La sustitución de la garantía hipotecaria sólo procederá previa autorización de **“EL FOVISSSTE”**, en los siguientes casos excepcionales:

1. Cuando **“EL FOVISSSTE”** determine la existencia de un error al formalizar en escritura pública el **MUTUO** de una vivienda diferente a la que se contrató.
2. Cuando se aplique el seguro de calidad de la vivienda y sea necesario asignar otro inmueble.
3. Cuando se aplique el **SEGURO DE DAÑOS** de la vivienda por pérdida total y sea necesario asignar otro inmueble que continúe garantizando el crédito hipotecario.
4. Cuando por motivo de la interposición de acciones legales en contra del constructor y/o vendedor de la vivienda, se ordene llevar a cabo la permuta de vivienda y sustitución de la garantía hipotecaria.

La vivienda en permuta será cuando menos de las mismas características, valor y dentro del entorno habitacional de la registrada en los sistemas informáticos de **“EL FOVISSSTE”** y el testimonio respectivo.

El “**ACREDITADO”**, **“LA PARTE VENDEDORA”** y “**EL MANDATARIO”**, deberán requerir la autorización expresa de **“EL FOVISSSTE”**, a través de la instrucción notarial correspondiente, para llevar a cabo la sustitución de la garantía hipotecaria.

En los casos antes señalados, el “**ACREDITADO”** deberá encontrarse al corriente de sus amortizaciones.

En el caso de la fracción I, los gastos que se generen por la escrituración de **“EL INMUEBLE”** en permuta serán sufragados por **“EL MANDATARIO”**, en los términos del convenio de concertación de acciones suscrito con **“EL FOVISSSTE”**.

Si **“EL INMUEBLE”** hipotecado se hiciere, con culpa o sin culpa del “**ACREDITADO”**, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá **“EL FOVISSSTE”** exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.

**DÉCIMA QUINTA.- SEGURO DE DAÑOS. “EL FOVISSSTE”** contratará, en su favor y a cargo del “**ACREDITADO”**, con cualquiera de las compañías aseguradoras autorizadas, un seguro de daños sobre **“EL INMUEBLE”**, el cual deberá mantener vigente y actualizado durante el tiempo que esté vigente e insoluto el **MUTUO** o cualquier otra cantidad que deba liquidar el “**ACREDITADO”.**

El pago de las primas respectivas será adicional a las obligaciones de pago o amortización establecidas en las Cláusulas Tercera y Séptima del presente contrato.

Al efecto, el “**ACREDITADO”** faculta en este acto a **“EL FOVISSSTE”** a contratar, por su cuenta y a su nombre, el **SEGURO DE DAÑOS** correspondiente y a que se le efectúe, por nómina, el descuento para el pago de las primas que se generen, en términos de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Será obligación del “**ACREDITADO”** pagar las primas correspondientes directamente en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”** en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, cuyos datos se encuentran a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE**, cuando se presente cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Cuando se haya formalizado el otorgamiento del **MUTUO** en escritura pública y la **AFILIADA** no le realice el descuento vía nómina.
2. Cuando realizado el descuento quincenal, la cantidad descontada no alcance a cubrir la prima correspondiente.
3. Cuando cause baja del sector público.
4. Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato.
5. Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma.
6. Cuando tuviere adeudos vencidos, por concepto de prima de seguro, independientemente de tener operando sus descuentos en la **AFILIADA** donde presta sus servicios.
7. Cuando el **ACREDITADO** cause baja del sector público por pensión, en tanto no le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión correspondiente.
8. Cuando por cualquier razón y tiempo la **AFILIADA** suspenda al “**ACREDITADO”** los descuentos pactados en el Contrato por concepto de préstamo para vivienda y aún exista saldo a favor de **“EL FOVISSSTE”**.

Será obligación del “**ACREDITADO”** revisar anualmente el monto que por estos conceptos deba cubrir, debiendo pagar en una sola exhibición las diferencias que resulten con motivo del incremento en las primas.

**DÉCIMA SEXTA. - SEGURO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo ciento ochenta y dos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el **MUTUO** estará cubierto por un seguro que liberará el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a la fecha del siniestro, para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte, previo dictamen jurídico que emita **“EL FOVISSSTE”** en el que declare procedente la aplicación del seguro.

En los casos de invalidez o incapacidad total y permanente el “**ACREDITADO”** deberá presentar copia del dictamen médico expedido por el **“ISSSTE”,** en los términos y condiciones que la normatividad prevea.

La aplicación del seguro será improcedente cuando la fecha del dictamen médico respectivo sea anterior a la fecha de firma del presente **MUTUO** o bien obren en el expediente elementos que permitan determinar que ya padecía su enfermedad al momento de la suscripción de éste instrumento jurídico o se encontraba en proceso la dictaminación de invalidez o incapacidad total permanente correspondiente.

Para que opere el seguro, en los casos de invalidez o incapacidad total permanente, el “**ACREDITADO”** deberá estar al corriente en sus pagos de amortización y primas de seguro de daños y en caso de que hubiere adeudos vencidos, deberán quedar los mismos cubiertos previo a su aplicación.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - TITULARIDAD DE LOS DERECHOS DEL MUTUO**.- El **“ACREDITADO”** expresamente reconoce que **“EL FOVISSSTE”** podrá ceder los derechos derivados del **MUTUO** con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, en favor de terceros. En consecuencia, el “**ACREDITADO”** acepta que la persona que tenga la titularidad de los derechos del **MUTUO** estará facultada para reclamar el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que el **“ACREDITADO”** asume en términos de este contrato. Por tanto, el **ACREDITADO”** acepta, desde ahora, que el titular de los derechos del **MUTUO** estará procesalmente legitimado para acudir ante las instancias jurisdiccionales competentes.

Siempre que **“EL FOVISSSTE”** lleve la administración del **MUTUO**, éste podrá ser cedido sin necesidad de notificación a el **“ACREDITADO”**, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio correspondiente.

**DÉCIMA OCTAVA**. - **PROHIBICIÓN DE CEDER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.** El **ACREDITADO** se obliga a no ceder por ningún título, en forma parcial ni total, a favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA.** Si ocurre cualquiera de los eventos establecidos a continuación, **“EL FOVISSSTE”** dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del **MUTUO**, sin necesidad de previo aviso ni declaración judicial.

1. Si el “**ACREDITADO”** no mantiene vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el **SEGURO DE DAÑOS**, cuando se encuentre dentro de los supuestos a que se refiere la cláusula Décima Quinta del presente contrato.
2. Si el “**ACREDITADO”**, sin el consentimiento de **“EL FOVISSSTE”**, enajena o grava **“EL INMUEBLE”** que garantice el pago del **MUTUO** concedido u otorgue poder para actos de dominio irrevocable respecto de **“EL INMUEBLE”**.
3. Si el “**ACREDITADO”** incumpliere la obligación de pago por más de ciento ochenta días naturales, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula Décima Tercera del presente instrumento.
4. En general, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el “**ACREDITADO”** en el presente contrato, falsedad en cualquiera de las declaraciones efectuadas en el presente instrumento, así como por la actualización de alguna de las causas que conforme a la ley hagan exigibles, anticipadamente, las obligaciones contraídas a plazo.

En estos supuestos, el “**ACREDITADO”** deberá pagar de inmediato el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** y cualquier cantidad debida conforme a este instrumento, y en su caso, los gastos y costas que le ocasionare a **“EL FOVISSSTE”** por el incumplimiento a lo pactado en el presente **MUTUO**.

**VIGÉSIMA**. **GASTOS Y DERECHOS**. El “**ACREDITADO”** tiene conocimiento que el cincuenta por ciento de los honorarios de escrituración que genere la formalización del **MUTUO** ante Notario Público y la constitución de la hipoteca que en este mismo contrato se establece, conforme al arancel y tarifa vigentes en el Estado de México, serán cubiertos por **“EL FOVISSSTE”**.

El **ACREDITADO** estará obligado al pago de los impuestos y derechos que se deriven del **MUTUO,** así como al pago del restante cincuenta por ciento de los gastos de escrituración y constitución de la garantía hipotecaria.

Dicho cincuenta por ciento podrá ser acumulado al **MONTO DEL MUTUO,** cuando expresamente lo solicite el “**ACREDITADO”** y no se rebase su capacidad de crédito.

**VIGÉSIMA PRIMERA. ESTADO DE CUENTA.** El “**ACREDITADO”** podrá verificar en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** o a través de los Departamentos de Vivienda o Gerencias Regionales en las Entidades Federativas, el estado de cuenta en el que se indicará datos del “**ACREDITADO”**, de **”EL INMUEBLE”** y del crédito.

En virtud de lo anterior, el “**ACREDITADO”** exime a **“EL FOVISSSTE”** de la obligación de remitirle estado de cuenta impreso.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. USO DE DATOS PERSONALES.** El “**ACREDITADO”** brinda expresamente su consentimiento para que **“EL FOVISSSTE”** utilice, por sí o a través de terceros autorizados, los datos personales recabados en la fase de originación del crédito, los proporcionados para la realización del presente **MUTUO** y/o los otorgados en cualquier otro momento, para los efectos que resulten necesarios con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas.

**“EL FOVISSSTE”** manifiesta que todos los datos personales recabados con motivo de la originación, formalización del presente contrato y/o los otorgados en cualquier otro momento, tendrán el carácter de confidenciales y sólo podrán ser utilizados para los fines que fueron recabados y en ejercicio de las acciones legales que resulten procedentes con motivo del incumplimiento de las obligaciones descritas.

Asimismo, **“EL FOVISSSTE”** se compromete a resguardar los datos personales recabados, en términos de lo dispuesto por las normas que en materia de transparencia y protección de datos personales resulten vigentes y aplicables.

**--------------------------------------------------------CAPÍTULO CUARTO-----------------------------------------------**

**---------------------------------CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA---------------------------------**

## **---------------------------------------------------CLAUSULAS FINANCIERAS-----------------------------------------**

**PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE “EL ACREDITANTE” Y DE “EL FOVISSSTE”**.- Atendiendo a lo estipulado en los contratos que se hacen constar en los capítulos segundo y tercero del presente instrumento, el “**ACREDITADO”** con el consentimiento de su cónyuge la señora **IRAN OCAÑA RÍOS**, **CONSTITUYEN HIPOTECA COMPARTIDA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRELACIÓN**, en forma proporcional a los montos de los financiamientos otorgados, a favor de **“LA ACREDITANTE”** y de **“EL FOVISSSTE”,** y estos en este mismo acto acepta la garantía hipotecaria por su propio derecho sobre **“EL INMUEBLE”** relacionado en el antecedente tercero romano de este instrumento, en los términos del artículo dos mil ochocientos noventa y tres del Código Civil vigente del Distrito Federal hoy Ciudad de México y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, cuyas medidas, linderos y colindancias quedaron debidamente descritas en los mencionados antecedentes del presente instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.

La hipoteca que se constituye comprende todo cuanto le corresponda de hecho y por derecho a **“EL INMUEBLE”** hipotecado y se extenderá a sus accesiones naturales y a las mejoras que se hagan en el mismo, a sus frutos y productos y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal hoy, Ciudad de México y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos dos mil novecientos once y dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, la hipoteca constituida en el presente instrumento subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada y garantizará además del capital, los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, los intereses ordinarios y moratorios aunque excedan de tres años, con tal que no excedan del término para la prescripción de éstos, de lo cual se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

**“EL ACREDITADO”** se obliga a no vender, arrendar, gravar y de ningún otro modo enajenar **EL INMUEBLE** que en este instrumento se hipoteca sin consentimiento previo y por escrito de **“EL FOVISSSTE”** y/o de **“EL ACREDITANTE”**, mientras exista saldo insoluto.

**“EL ACREDITADO”** está de acuerdo en que para el caso de controversia judicial no será depositario de **EL INMUEBLE** hipotecado o embargado, ni de los bienes que se embarguen, excepto cuando **“EL FOVISSSTE”** y/o **“EL ACREDITANTE”** lo señale para tal cargo y, en su caso, el depositario que nombre **“EL FOVISSSTE”** y/o **“EL ACREDITANTE”,** diferente a **“EL ACREDITADO”** tomará inmediata posesión de los bienes hipotecados o embargados sin que el depositario otorgue caución.

**SEGUNDA.- PRELACIÓN**.- Las partes convienen expresamente en que la garantía hipotecaria constituida en los términos estipulados en la cláusula Primera de este capítulo garantiza el pago a **“EL ACREDITANTE”** y a **“EL FOVISSSTE”,** delas obligaciones con la prelación siguiente:

**a)** La hipoteca constituida en primer lugar y grado garantiza a **“EL ACREDITANTE”** el pago de todas las obligaciones garantizadas a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria. Por consiguiente, para el pago de las respectivas obligaciones garantizadas, se calculará la proporción que corresponda a **“EL ACREDITANTE”** sobre el producto de la venta de **EL** **INMUEBLE** que sea rematado, multiplicando el importe del saldo insoluto del crédito otorgado, según se trate, por 100 (cien) y dividiendo a continuación el producto así obtenido entre la suma de los saldos insolutos de los créditos otorgados. La proporción porcentual se calculará hasta diezmilésimos de punto porcentual.

**b)** La hipoteca constituida también en primer lugar y grado garantiza a **“EL FOVISSSTE”** el pago de las obligaciones garantizadas a su favor, en los términos estipulados en la cláusula Primera de este capítulo.

Para efectos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, **“EL ACREDITANTE”** y **“EL FOVISSSTE”**, ambos en su carácter de acreedores hipotecarios en primer lugar y grado y **“EL ACREDITADO”**, expresamente acuerdan que la anotación registral se apegue a las siguientes condiciones:

**1.** La porción del financiamiento a que se refiere el capítulo TERCERO (SEGUNDO), equivale hasta por la cantidad de **$1,625,014.73 (UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**.

**2.-** La porción del financiamiento referido en el Capítulo Cuarto (Tercero) por el equivalente a **CIENTO CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA (141.60)** **UMA**, que a la fecha de firma de la presente escritura equivalen a la cantidad de **$373,985.27 (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL)**.

**------------------------------------------------------CAPÍTULO QUINTO--------------------------------------------------**

**--------------------------------------------------OBLIGACIÓN SOLIDARIA----------------------------------------------**

**ÚNICA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.-** La señora **IRAN OCAÑA RÍOS**, manifiesta su expreso consentimiento con el **MUTUO** y la apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se formalizan en este instrumento y se obliga, solidariamente con el **“ACREDITADO”**, en favor de **“EL ACREDITANTE”** y de **“EL FOVISSSTE”** en los términos de los artículos mil novecientos ochenta y siete, 1988 (mil novecientos ochenta y ocho y mil novecientos ochenta y nueve del Código Civil vigente para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de la República Mexicana, para responder de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura asume el **“ACREDITADO”** frente a **“EL ACREDITANTE”** y a **“EL FOVISSSTE”**.

# **----------------------------------------------------------CAPÍTULO SEXTO------------------------------------------------**

**-----------------------------------------CLAUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS--------------------------**

Serán aplicables a todos y cada uno de los actos jurídicos contenidos en este instrumento, las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. - INFORMACIÓN. -** **“EL ACREDITADO”** autoriza y faculta a **“EL ACREDITANTE”** a que por sí o mediante tercero, practique cualquier tipo de investigación presente y futura, en lo que respecta a sus relaciones financieras particularmente crediticias, con Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas y No Reguladas, Casas Comerciales y en general con cualquier persona física o moral, nacional o extranjera. Por lo anterior y en virtud de las reciprocidades que pudieran existir **“EL ACREDITADO”**, autoriza de igual manera a **“EL ACREDITANTE”**, a proporcionar la misma información a las empresas que en ejercicio de sus funciones así lo soliciten liberando en ambos casos a **“EL ACREDITANTE”**, de toda clase de responsabilidad de orden civil o penal, por lo que a mayor abundamiento, **“EL ACREDITADO”** declara bajo protesta de decir verdad que conoce la naturaleza y consecuencias que la investigación e información de los datos a que se refiere esta cláusula puedan derivar.

Asimismo, el **“ACREDITADO”** *y/o el (la)* ***“GARANTE HIPOTECARIA(O)”*** *y/o el (la)* ***“OBLIGADA(O) SOLIDARIA(O)”*** está*(n)* de acuerdo en que la manifestación efectuada en la solicitud de crédito relacionada con la posibilidad de que exista intercambio de información para fines mercadológicos o publicitarios, es revocable y por lo tanto puede modificarse para lo cual el **“ACREDITANTE”** le*(s)* ha informado que deberá*(n)* llamar al Centro de Atención Telefónica y manifestar su nueva voluntad.

**SEGUNDA.- DOMICILIOS PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES.-** Las partes, respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios:

El **“ACREDITANTE”:** Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal once mil nueve, Ciudad de México.

El **“FOVISSSTE”:** Miguel Noreña número veintiocho, colonia “San José Insurgentes”, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México.

El **ACREDITADO:** el domicilio en el que se ubica **“EL INMUEBLE”,** y/o **CJON. LAS FLORES, MANZANA CUATRO, LOTE QUINCE, PUEBLO DE LOS REYES, C.P. 04330, COYOACÁN, CDMX,** así como el correo electrónico:

la **“obligada solidaria”**: El mismo domicilio que el **“ACREDITADO”**.

Mientras **“EL ACREDITADO”** no notifiquen por escrito su cambio de domicilio por lo menos con quince días naturales, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados surtirán plenamente sus efectos.

**TERCERA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas, para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

**CUARTA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México.

**QUINTA.- MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD.-** Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se contienen en el presente instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

---------------------------------------------------------**PERSONALIDAD**--------------------------------------------------- **I. MARITZA VERDUZCO LÓPEZ Y MOISÉS FLORES LUNA,** acreditan su personalidad con el instrumento setecientos doce de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve ante la fe del Licenciado Oscar Urcisichi Arellano, Notario doscientos doce del Estado de Sinaloa, en el que se consignaron el **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, LIMITADOS,** otorgados por **ICH 002, S.A.P.I. DE C.V,** mismo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“K”.-------------------------------------------------------------** **II.-** Los Licenciados **RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ y** **SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN,** me acreditan su personalidad y legal existencia de su representado, con los documentos, que en copias fotostáticas, agrego al apéndice de documentos de este instrumento y copia fotostática a los testimonios que de la presente se expidan, marcados con las letras **“L”** y **“M”**. Manifestando que las facultades de representación que ostentan son suficientes para el acto en que comparecen y que su personalidad no les han sido revocadas ni en forma alguna limitada y que su representado tiene capacidad legal.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO-------------------------------------------**

**a)** Que en las cláusulas no financieras de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** y/o los **“ACREDITADOS”**, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.----------------------------------------------------------------------------

**b)** Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del **“Acreditante”** explicó al **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** y/o los **“ACREDITADOS”** los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas, y que el representante del **“Acreditante”** dio a conocer al **“ACREDITADO”** y el **“COACREDITADO”** y/o los **“ACREDITADOS”**, el cálculo del Costo Anual Total del crédito correspondiente al momento de la firma de esta escritura.--------------------------------------------------------------------------------------------------------

**c)** Que por las declaraciones del representante del **“Acreditante”** y del **“ACREDITADO”** y del **“COACREDITADO”** y/o los **“ACREDITADOS”**, contenidas en el capitulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente Contrato.-----------------

**d)** Que el **“TRABAJADOR”** ratifica conocer el contenido y alcances de los Anexos “A” y “B” , referidos en sus declaraciones en el presente instrumento, que acepta su contenido, ratifica su aceptación y, a mayor abundamiento, los firma ante mí conjuntamente con el presente instrumento;-------------------

**e)** Que me identifiqué como notario ante los otorgantes; que me cercioré de su identidad; que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y, especialmente, el derecho que tiene el **“TRABAJADOR”** de leer las Condiciones Generales de Contratación, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, de las Condiciones Generales de Contratación, de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y de la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, por lo que, advertidos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, estampando todos los comparecientes al calce su firma.----------------------------------------------

**I.-** Que los comparecientes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, declaran por sus generales ser:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------- **MARITZA VERDUZCO LOPEZ,** originario de Sinaloa, México, con fecha de nacimiento el ocho de mayo de mil novecientos ochenta y tres, mexicana por nacimiento, hijo de padres mexicanos, soltera, Empleada, con domicilio en calle Santurnino Herran número nueve, fraccionamiento ciudad satélite, Naucalpan de Juárez, México, código postal (cinco, tres, uno, cero, cero), identificándose con credencial para votar, con número (uno, dos, tres, cuatro, dos, uno, siete, ocho, uno, cinco), con Registro Federal de Contribuyentes VELM830508PS2. (VELM ocho, tres, cero, cinco, cero, ocho PS dos) y con Clave Única de Registro de Población VELM830508MSLRPR09 (VELM ocho, tres, cero, cinco, cero, ocho, MSLRPR cero, nueve).----------------------------------------------------------------------------- **MOISÉS FLORES LUNA,** Originaria de México, Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, con fecha de nacimiento el día catorce de septiembre de mil novecientos ochenta y uno, con domicilio en Ex Hacienda San Sebastian, Manzana , código postal (cero, seis, siete, seis, cero), soltero, empleado, y con Clave Única de Registro de Población FOLM810914HDFLNS08 (FOLM ocho, uno, cero, nueve, uno, cuatro, HDFLNS cero, ocho) con Registro Federal de Causantes: FOLM8109143V3 (FOLM ocho, uno, cero, nueve, uno, cuatro, tres V tres); identificándose con credencial para votar, con número uno, cuatro, tres, dos, seis, cero, tres, tres, tres, siete. -------------- **RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ,** originaria y vecina de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, lugar donde nació el día 18 dieciocho de noviembre de 1980 mil novecientos ochenta, soltera, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1 uno, piso 2 dos, colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11009 once mil nueve, identificándose con la Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con Código de Identificación de la Credencial 1590328086 uno, cinco, nueve, cero, tres, dos, ocho, cero, ocho, seis, con Registro Federal de Contribuyentes número GAOR801118J99 ge, a, o, erre, ocho, cero, uno, uno, uno, ocho, jota, nueve, nueve y Clave Única de Registro de Población GAOR801118MDFRRT06 ge, a, o, erre, ocho, cero, uno, uno, uno, ocho, eme, de, efe, erre, erre, te, cero, seis.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------- **SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN,** originario de Iguala, Guerrero y vecino de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, lugar donde nació el día 22 veintidós de octubre de 1981 mil novecientos ochenta y uno, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1 uno, piso 2 dos, colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11009 once mil nueve, identificándose con la Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral con folio número 00008117161 cero, cero, cero, cero, ocho, uno, uno, siete, uno, seis, uno, con Registro Federal de Contribuyentes número RORS811022HI9 erre, o, erre, ese, ocho, uno, uno, cero, dos, dos, hache, i, nueve y Clave Única de Registro de Población RORS811022HGRMML06 erre, o, erre, ese, ocho, uno, uno, cero, dos, dos, hache, ge, erre, eme, eme, ele, cero, seis.--------

**JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL,** Originario y vecino de la Ciudad de México, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora **IRAN OCAÑA RÍOS**, con domicilio en Cjon. Las Flores, Manzana cuatro, Lote quince, Pueblo de los reyes, C.P. 04330, Coyoacán, CDMX, con fecha de nacimiento el veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y uno, con Registro Federal de Causantes: “OOEJ810221GI7”, y con Clave Única de Registro de Población: “OOEJ810221HDFLSS05”, identificándose con identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de OCR: “0345050671734”.------------------------------------------------------

**IRAN OCAÑA RÍOS,** Originaria de Toluca, México, vecina y domiciliada donde su esposo, casada, con fecha de nacimiento el ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, con Registro Federal de Causantes: “OARI840508BJ7”, y con Clave Única de Registro de Población: “OARI840508MMCCSR09”, identificándose con identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de IDMEX: “1827028619”.------------------------------------------------------

**II.-** De que las comparecientes por no ser del conocimiento del Suscrito Notario se identifican en términos de Ley**,** conforme al artículo 80 ochenta fracción III tercera de la Ley del Notariado, vigente en el Estado de México y declaran los comparecientes que su identificación se encuentra vigente.-- **III.-** De que las comparecientes se encuentran de paso por esta Ciudad de Toluca, Estado de México, para el otorgamiento y firma de la presente escritura.--------------------------------------------------------------**IV.-** De haber redactado personalmente la presente escritura y de que lo inserto y relacionado concuerda fiel y exactamente con sus originales que he tenido a la vista y a los que me remito.-----**V.-** Las partes contratantes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que el dinero, bienes o valores, según sea el caso, con los que se realiza la operación objeto del presente contrato, han sido obtenidos del producto de actividades y fuentes licitas, realizadas conforme a las leyes de la República Mexicana, por lo que desde este momento el Suscrito Notario, en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo cuarenta y seis de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, les hace saber que la presente operación podrá ser sujeta a verificación de información y documentación realizada a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por si misma o por conducto de la Unidad Especializada en Análisis Financiero de la Procuraduría General de la República.-----------------------------------------------------------**VI.-** El suscrito Notario hace saber a los comparecientes que se realizó la búsqueda en la lista actualizada a que se refiere el **"Acuerdo del Titular de la Unidad de Inteligencia Financiera, por el que se da a conocer a la población en general la relación de personas y entidades que se encuentran dentro de las listas derivadas de las Resoluciones mil doscientos sesenta y siete (mil novecientos noventa y nueve) y sus sucesivas, mil trescientos setenta y tres (dos mil uno) y las demás que sean emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas con base en la Carta de las Naciones Unidas";** publicadas en el portal de prevención de lavado de dinero.-------------------------------------------**VII.-** Que me identifiqué como notario ante las otorgantes; que me cercioré de su identidad; que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y por lo que, advertidas de las penas en que incurren las que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena, estampando las comparecientes al calce su firma el día seis de octubre del dos mil veinte. **DOY FE.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**MARITZA VERDUZCO LOPEZ. FIRMA. ------------------------------------------------------------------MOISES FLORES LUNA. FIRMA. -------------------------------------------------------------------------- RUTH GARCIA DE LEON ORTIZ. FIRMA. ---------------------------------------------------------------SALVADOR EMILIO ROMAN ROMAN. FIRMA. ------------------------------------------------------- IRAN OCAÑA RIOS. FIRMA. -------------------------------------------------------------------------------- JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL. FIRMA. ----------------------------------------------------------ANTE MÍ. M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. FIRMA. -----------------------**Un sello con el Escudo Nacional que dice: **“M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR, NOTARIA NO. 190 - TOLUCA DE LERDO, EDO. DE MEX**. **– ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”**. --------------------------------------------------------------------------------------- **NOTA PRIMERA:** Con fecha 29 de octubre de dos mil veinte, se presentó el Pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio al H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, la cual corre agregada al apéndice de documentos de esta escritura, marcada bajo el número de la presente y la letra correspondiente. ---------------------------------------------------**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. - RUBRICA.** ------------------------------**PROCEDO A AUTORIZAR DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA CON MI FIRMA Y SELLO, EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MEXICO, DE FECHA TRES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE. – DOY FE. M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. FIRMA. – EL SELLO DE AUTORIZAR**. -------------------**EL PRESENTE TESTIMONIO VA EN DIECISEIS FOJAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER UNA NUMERACIÓN SEGUIDA. ----**ES **PRIMER** **TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN**, SACADO DEL PROTOCOLO A CARGO DEL **MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, TITULAR EN EJERCICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO NOVENTA DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN TOLUCA, QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DE **JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL E IRAN OCAÑA RÍOS**, COMO **TITULO DE PROPIEDAD**. -TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE. - CORREGIDO. - DOY FE. --------------------------------------------------------------------------------------**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190.**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

ES **PRIMER** **TESTIMONIO SEGUNDO EN SU ORDEN**, SACADO DEL PROTOCOLO A CARGO DEL **MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, TITULAR EN EJERCICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO NOVENTA DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN TOLUCA, QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DE **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, COMO **TITULO DE CREDITO**. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE. - CORREGIDO. - DOY FE. --------------------------------------------------------------------------------------**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190.**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

ES **PRIMER** **TESTIMONIO TERCERO EN SU ORDEN**, SACADO DEL PROTOCOLO A CARGO DEL **MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, TITULAR EN EJERCICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO NOVENTA DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN TOLUCA, QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DEL **FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, EN LO SUCESIVO “EL FOVISSSTE” REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”**, COMO **TITULO DE CREDITO**. --------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE. - CORREGIDO. - DOY FE. --------------------------------------------------------------------------------------**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190.**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

**EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DE “SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, VA EN ESTAS DIECISÉIS HOJAS PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE. – DOY FE.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190**

**MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**

**COMPRADOR COACREDITADO**

**JOSÉ DE JESÚS OLMOS ESPEJEL IRAN OCAÑA RÍOS**

**VENDEDOR**

**MARITZA VERDUZCO LOPEZ MOISÉS FLORES LUNA**

**“ICH 002”, SAPI DE C.V. “ICH 002”, SAPI DE C.V.**

**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA,**

**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**

**RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN**

**FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, (“EL FOVISSSTE”) REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA,**

**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**

**RUTH GARCÍA DE LEÓN ORTIZ SALVADOR EMILIO ROMÁN ROMÁN**

**ANTE MÍ**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

**ESTANDO CUBIERTOS TODOS LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO**

**DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, CON MI FIRMA Y SELLO**

**A LOS DÍAS DEL MES DE**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**