**VOLUMEN NÚMERO CIENTO CUARENTA DEL PROTOCOLO ESPECIAL**.---------------------------------------------

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

**TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO** a los nueve 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, el señor **JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO**, como **“LA PARTE COMPRADORA”**.---------------------------------------------

**B). El CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran, por una parte, **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, representada en este acto por el Licenciado **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“LA ACREDITANTE”** o “**HSBC MÉXICO”** y por la otra el señor **JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL ACREDITADO”.**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**C).**- **EL** **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS 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**”, por conducto de su representante y mandatario **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, representada en este acto por el Licenciado **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL MANDATARIO”** y por la otra el señor **JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL ACREDITADO”** o **COTIZANTE**;-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**E).- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** que otorga el señor **JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO** con el consentimiento de su cónyuge la señora **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el **“GARANTE HIPOTECARIO”**, a favor de **“LA ACREDITANTE”** y de **EL FOVISSSTE”** representado como ha quedado señalado;------------------------------------

**F).- LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA** que otorga la señora **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la **“OBLIGADA SOLIDARIA”**, a favor de **“LA ACREDITANTE”** y de **“EL FOVISSSTE”**;--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 **“392143”** 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 1406 MIL CUATROCIENTOS SEIS, 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 1406 MIL CUATROCIENTOS SEIS, 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 e indiviso que han quedado ya mencionadas.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**IV. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Declara la parte vendedora, 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: **121-01-191-09-10-1406**, 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.** Los comparecientes exhiben avalúo comercial, el cual arroja una cantidad de **$2,132,000.00 (DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** 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 del **“ACREDITADO”:** Manifiesta que es **CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL**, como lo 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 EL ACREDITADO y LA ACREDITANTE, en la cual **“LA PARTE COMPRADORA”** manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios, que cumplan con lo dispuesto en las 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; tres, fracción II, inciso a) y dieciséis 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 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 20 de abril de 2020 sus anexos (y en su caso sus 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 en fecha seis de mayo del dos mil nueve, ante el licenciado Alfredo Bazua Witte, Notario Público número doscientos treinta del Distrito Federal, 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 MANDATARIO” Y REPRESENTANTE DE “EL FOVISSSTE”, POR CONDUCTO DE SU(S) REPRESENTANTE(S) QUE:**

**II.1.** Es una sociedad Anónima, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos de la escritura número doscientos ochenta y siete de fecha dieciséis de diciembre del dos mil tres, otorgada ante el señor licenciado Tomas Lozano Molina, titular de la notaria número diez del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de en el folio mercantil número sesenta y cuatro mil cincuenta y tres.

**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 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.-----------------------------------------

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de **“LAS REGLAS”** y **“LAS REGLAS OPERATIVAS”** 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.-----------------------------------------------------------------------------------------

**II.6.** Comparece a la celebración de este acto, debidamente representado por el Licenciado **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**, como lo acredita con la escritura número veintiocho mil setecientos veintisiete, de fecha treinta y uno de julio del dos mil diecisiete, otorgada ante la licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la notaría número doscientos veintitrés, del Distrito Federal, 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 consignados 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 “LA ACREDITANTE” POR CONDUCTO DE SU(S) REPRESENTANTE(S) QUE:**

**III.1.** Está conforme en el otorgamiento del presente crédito en favor de **“EL ACREDITADO”**.

**III.2.** El presente Contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión llevado por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros con la clave número: **0310-138-006781/26-01513-0420.**

**IV. DECLARA “EL ACREDITADO” QUE:**

**IV.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.

**IV.2.** Manifiesta estar casado bajo el régimen de SOCIEDAD CONYUGAL, como lo acredita con la copia certificada del acta de matrimonio celebrado en Cuautitlán Izcalli, México, el día veintinueve de mayo del dos mil dieciséis, acta que obra levantada bajo el libro **“0001”**, oficialía **“0004”**, numero **“00185”**. El acta indicada se agrega al presente Contrato con la letra "**H**", para formar parte integrante del mismo.

**IV.3. Tiene celebrado con HSBC MÉXICO un Contrato de depósito bancario de dinero a la vista en cuenta de cheques en moneda nacional, identificado con el número 6514468482.-------------------------------------------**

**IV.4.** **“LA ACREDITANTE”** le ha explicado ampliamente el esquema de TASA FIJA, así como su mecánica, siendo precisamente éste el esquema que satisface sus necesidades de crédito, ya que le permite, entre otros beneficios, tener certeza del pago mensual en pesos que debe hacer durante toda la vigencia del crédito. De la misma manera declara **“EL ACREDITADO”** que **al momento de la firma** de este crédito **ha recibido de LA ACREDITANTE la tabla de Amortización** del mismo de acuerdo a los términos y condiciones contratados.

**IV.5.** **“LA ACREDITANTE”** le ha informado, **que es un derecho innegable** el realizar la contratación de los productos y servicios adicionales que se encuentran ligados en relación a la contratación del crédito, con éste o a través de un tercero independiente.

**IV.6.** **“LA ACREDITANTE”** le ha informado **que es opcional contratar** a través de éste los seguros que se establecen como requisito para la contratación del crédito, según se describen en la Cláusula denominada “Seguros” del presente contrato.

**IV.7. “LA ACREDITANTE” hizo de su conocimiento previo a la firma** **del presente Contrato:** el contenido de sus **Antecedentes, Cláusulas y de todos los documentos a suscribir** entregando la documentación por la cual se instrumenta el crédito, informándole por escrito mediante carta informativa, todos los conceptos, métodos de cálculo y periodicidad de los cargos, comisiones o gastos que se generaron por la celebración del mismo y en su caso los descuentos o bonificaciones a que tuvo derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente al crédito que se otorga, datos que en la medida de lo establecido por las disposiciones jurídicas aplicables, se señalan en la Carátula de este Contrato.

**IV.8. Previamente, o a la fecha de firma del presente Contrato**, **ha suscrito con “LA ACREDITANTE” un documento denominado “Carátula”,** el cual contiene información relativa a ciertas condiciones de otorgamiento del crédito que aquí se establece, así como datos y autorizaciones de **“EL ACREDITADO”**, autorizado todo lo anterior con su firma autógrafa, **dicha Carátula forma parte integrante de este Contrato** para todos los efectos de ley, teniéndose aquí por reproducida como si a la letra se insertare, y misma que se adjunta en el Apéndice **“I”** de esta escritura, y en el entendido de que todas las referencias que en este documento se hagan a este Contrato, sabe y acepta **“EL ACREDITADO”** que comprenderán, sin necesidad de que se detalle en cada ocasión, a la Carátula.

De la misma forma**, “EL ACREDITADO”** **reconoce que ha recibido** de **“LA ACREDITANTE”** con anterioridad a la celebración de este Contrato **un ejemplar de la referida Carátula y del modelo del clausulado que contiene los derechos y obligaciones de las Partes.**

**IV.9.** 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.

**IV.10.** 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).

**IV.11.** 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.

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.

**IV.12.** 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.

**IV.13.** Manifiesta su conformidad y acepta el **MUTUO** bajo el esquema de cofinanciamiento autorizado por **“LA 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.

**IV.14.** 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.

**IV.15.** 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 “J”)**, 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.

**IV.16.** 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 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.

**IV.17.** 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**”.

**IV.18.** 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 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”**.

**IV.19.** Tiene conocimiento del contenido y alcance del artículo 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 los previsto en el artículo cuatrocientos BIS del Código Penal Federal.

**IV.20.** Autoriza a **“EL FOVISSSTE”** a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre el historial crediticio en la Sociedad de Información Crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con **“EL FOVISSSTE”** 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 aprobación de futuros préstamos con **“EL FOVISSSTE”** o alguna otra institución crediticia.

**IV.21.** 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 conoce el texto y alcance legal del precepto citado.

**IV.22.** Manifiesta que 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) correspondiente, el cual se proporciona para fines informativos y de comparación exclusivamente.

**IV.23.** Manifiesta que está enterado y conforme con los procedimientos de contratación del seguro de daños.

**IV.24.** Señala la dirección de **“EL INMUEBLE”** como domicilio para recibir toda clase de notificaciones, y el ubicado en **CAMINO AL BOSQUE, MANZANA VEINTIUNO, LOTE DIEZ, COFRADÍA III, C.P. 54715, CUAUTITLÁN IZCALLI, MEXICO,** para que de manera conjunta o separada se realicen, así como el correo electrónico: franco8802@gmail.com---------------------------------------------------------------------------------------------------

**IV.25.** Previamente, o a la fecha de firma del presente Contrato, ha suscrito una póliza de Seguro, en términos del artículo 20 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y 23 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros. Por lo que **“EL ACREDITADO”** autoriza y reconoce que dichos seguros han sido contratados y se mantendrán vigentes durante el plazo o vigencia del presente Contrato conforme a lo señalado en la Cláusula denominada “Seguros” del mismo.

**V.- DECLARACIONES COMUNES QUE DERIVAN DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO**:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo nueve de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

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 **“EL ACREDITADO”**, los términos y condiciones definitivas 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 **“EL ACREDITADO”** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

C) Que **“EL FOVISSSTE”** y **“LA ACREDITANTE”** han explicado al **“EL 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 **“EL 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 o Coste 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 será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma del presente 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”.**

**2.- POR PARTE DE “LA ACREDITANTE”:**

V.1. El representante de “**LA ACREDITANTE”** ha explicado a “**EL ACREDITADO**” los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este Contrato, manifestando “**EL ACREDITADO**” que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción, lo cual se establece en la Carátula de este Contrato, misma que ha sido suscrita por “**EL ACREDITADO**” y en su caso, por el “**GARANTE HIPOTECARIO”**.

V.2. De haber sido solicitada previamente a través de la firma de la Solicitud de Crédito, la extensión de una Oferta Vinculante, y una vez cumplidos y comprobados, a satisfacción de “**EL ACREDITADO”**, todos los requisitos solicitados por “**LA ACREDITANTE”** respecto de la identidad, veracidad y autenticidad de los datos proporcionados, capacidad crediticia, realización del avalúo practicado por valuador autorizado, y demás formalidades requeridas por la regulación vigente; la Oferta Vinculante aceptada por “**EL ACREDITADO**”, será agregada al presente Contrato y considerada como parte integrante del mismo. **LAS PARTES** aceptan y reconocen que las cláusulas y condiciones financieras contenidas en el presente Contrato, son coincidentes con los términos y condiciones señalados en la Oferta Vinculante.

De no indicar la Solicitud de Crédito que fue requerida por la **PARTE ACREDITADA** la entrega de una Oferta Vinculante, o si esta no hubiere sido aceptada por escrito por la **PARTE ACREDITADA** dentro del plazo indicado en la misma, **LAS PARTES** reconocen y aceptan que se estarán a las condiciones financieras explicadas previamente por **HSBC MÉXICO** a la **PARTE ACREDITADA** y señaladas en el presente Contrato.

V.3. “**LA ACREDITANTE”** dio a conocer a “**EL ACREDITADO**” el Costo Anual Total (CAT) del crédito correspondiente al momento de la firma de este Contrato, el cual se señala en la Carátula del mismo.

V.4. Han sido informadas por el notario, que una copia simple de este Contrato se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del mismo.

V.5. “**LA ACREDITANTE”** le proporcionó a “**EL ACREDITADO**” un listado de peritos valuadores dentro de los cuales seleccionó al que practicó el avalúo que se relaciona en este Contrato.

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 FRANCO OLEA VALLEJO,** quien compra y adquiere para sí**,** **EL DEPARTAMENTO 1406 MIL CUATROCIENTOS SEIS, 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 **$1,824,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** que la “PARTE COMPRADORA” paga a la “PARTE VENDEDORA” de la siguiente manera:--------------------------

1. La cantidad de **$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante **DEPOSITO BANCARIO,** en fecha veintidós de septiembre del dos mil diecinueve.------------------------------------------------------

2. La cantidad de **$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante **DEPOSITO BANCARIO,** en fecha veintiocho de septiembre del dos mil diecinueve.----------------------------------------------------

3. La cantidad de **$129,564.50 (CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)** en EFECTIVO, sujetándose a las disposiciones de las Autoridades Fiscales correspondientes.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. La cantidad de **$214,435.50 (DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 50/100 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”**.--------------------------------------------------------------

5. La cantidad restante con el crédito que otorga **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**.--------------------------------------------------------------------------------------

**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.- Impuesto Sobre la Renta por Enajenación:** --------------------------------------------------------------------

**i.** Por parte del vendedor, se hace constar que, si se causa, pero no se retiene en virtud de que la parte vendedora es una persona moral, obligada al pago de dicho de impuesto. ------------------------------------------------**ii.** **Adquisición:** No Se causa, de conformidad con el articulo 217 (doscientos diecisiete), fracción I primera del Reglamento de la Ley del Impuestos Sobre la Renta, que a la letra dice: *“En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas o morales a que se refiere el Título III de la Ley, a excepción de las que señala el artículo 86, párrafos cuarto, quinto y sexto de la Ley, en los que el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que consta la enajenación, calcularán en términos del artículo 132 de la Ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando: I. La enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda realizado por la Federación, las entidades federativas y organismos descentralizados…”*.----------------------------

**S E X T A.**- Las partes quienes otorgan el presente instrumento; manifiestan que no tienen conocimiento de la existencia de dueño beneficiario alguno. --------------------------------------------------------------------------------------------- **S E P T I M A**.- El uso de “EL INMUEBLE” objeto de esta operación será el de casa habitación.---------------------

**OCTAVA. -**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.----------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**DECIMA.-**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**---------------------------------------------------------

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

-----------------------------------------------------------**GARANTÍA HIPOTECARIA**---------------------------------------------------

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

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”**.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PRIMERA. APERTURA.** “LA ACREDITANTE” otorga en favor de “EL ACREDITADO” una APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE por la cantidad de **$1,445,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** en lo sucesivo el “Crédito”.

En este acto, “EL ACREDITADO” acusa recibo de la cantidad en pesos, moneda nacional mencionada en la presente Cláusula, misma que se le entrega en una sola exhibición a la firma de la escritura pública en la que consta el presente Contrato conforme a lo señalado en la Cláusula siguiente denominada “Disposición”.

Es del conocimiento de “EL ACREDITADO” que el monto del Crédito mencionado en la presente Cláusula no comprende los intereses, comisiones, gastos y demás accesorios que en virtud del presente Contrato deba cubrir

**SEGUNDA.** **DISPOSICIÓN. -** “EL ACREDITADO” dispone del importe del Crédito a la firma del presente Contrato, conforme a lo señalado en el siguiente párrafo. Derivado de lo anterior, “EL ACREDITADO” reconoce y acepta que su firma en el presente Contrato constituye el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda. “LA ACREDITANTE” queda facultada para emitir un documento en el que se establezcan los diferentes conceptos de aplicación del presente Crédito, que podrá referirse entre otros a comisiones, gastos, y cualquier otro que se describa, debiendo firmarlo “EL ACREDITADO” como constancia de su plena conformidad.

Para disponer del Crédito será aplicable lo dispuesto en el inciso I o II siguientes, según corresponda:

**(I) En caso de que la cuenta de “EL ACREDITADO” a que se refiere la Declaración Primera fracción III del presente Contrato se encuentre abierta en “LA ACREDITANTE”.** **“EL ACREDITADO”** en este acto autoriza irrevocablemente a **“LA ACREDITANTE”** para que en esta misma fecha: (i) **“LA ACREDITANTE”** abone a dicha cuenta el monto del Crédito, e (ii) inmediatamente después **“LA ACREDITANTE”** transfiera a nombre y por cuenta de **“EL ACREDITADO”** (mediante transferencia de fondos a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios o mediante Transferencia Electrónica de Fondos), con cargo a dicha cuenta, el monto del Crédito a la cuenta **de “LA PARTE VENDEDORA”** señalada a continuación. Para efectos de lo anterior, **“EL ACREDITADO”** a continuación hace del conocimiento de **“LA ACREDITANTE”** el número de cuenta y en su caso la Clave Bancaria Estandarizada (“CLABE”) de **“EL ACREDITADO”** y **de “LA PARTE VENDEDORA”**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Número de Cuenta** | **CLABE** | **Institución de Crédito** |
| El Acreditado: | 6514468482 |  | **HSBC** |
| Vendedor | 0112793237 | 012730001127932376 | **BBVA BANCOMER** |

**“EL ACREDITADO”** expresamente acepta y reconoce que los números de cuenta señalados en los incisos I o II anteriores, según corresponda, fueron proporcionados por **“EL ACREDITADO”** sin que **“LA ACREDITANTE”** tenga obligación alguna de confirmarlos o cerciorarse de que sean correctos.

**“EL ACREDITADO”** acepta y reconoce que **“LA ACREDITANTE”** en ningún caso será responsable por el incumplimiento por parte de **“LA PARTE VENDEDORA”** de cualquiera de sus obligaciones frente a **“EL ACREDITADO”** de tal forma que sus obligaciones bajo el presente Contrato seguirán vigentes aún en caso de que el Inmueble no le sea entregado o se presente cualquier vicio.

Conforme a lo señalado en la Cláusula anterior, denominada “Apertura”, **“EL ACREDITADO”** acepta y reconoce que únicamente será transferido a la cuenta **de “LA PARTE VENDEDORA”** el monto del Crédito neto de cualesquiera gastos, costos y/o comisiones que conforme a dicha Cláusula denominada “Apertura” **“LA ACREDITANTE”** tenga derecho a retener.

**TERCERA. DESTINO. - “EL ACREDITADO**” se obliga a destinar el importe del Crédito dispuesto, a la adquisición del inmueble a que se refieren los antecedentes de esta escritura y de ser aplicable, al pago de los conceptos señalados en la Cláusula denominada “Apertura”.

**CUARTA. AMORTIZACIÓN.-** **“EL ACREDITADO”** se obliga a pagar a **“LA ACREDITANTE”** a partir del mes siguiente al de la fecha de firma del presente Contrato, tanto el importe del Crédito como los intereses que se generen mediante **DOSCIENTOS CUARENTA PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS, cada uno de ellos por la cantidad de $12,769.62 (DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 62/100 MONEDA NACIONAL), pagos que deberá efectuar precisamente el día CUATRO de cada mes, siendo el primero de ellos el día CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE.-----------------------------------------------------------**

**Cada uno de los pagos mensuales mencionados será denominado “Amortización”, y únicamente comprenderá capital e intereses y en su caso la comisión y gastos notariales correspondientes en caso de que éstos queden incluidos en el monto del Crédito. Asimismo, el número de pagos mensuales, el monto de cada uno de éstos y las fechas de pago se registrarán y consignarán en la tabla de Amortización, quedando una copia de dicha tabla de Amortización en poder de “EL ACREDITADO”.**

**QUINTA. PAGOS ADICIONALES DE ACCESORIOS. -** Por otro lado, **“LA ACREDITANTE”** queda facultada para cobrar mensualmente a **“EL ACREDITADO”** en forma adicional a la Amortización, los siguientes conceptos accesorios del Crédito: comisión por gastos de cobranza y comisión por administración mensual, conforme a lo señalado en la Cláusula denominada “Comisiones”, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a cada uno de los conceptos mencionados en caso de que les sea aplicable. Asimismo, **“EL ACREDITADO”**, acepta que **“LA ACREDITANTE”** queda facultada para cobrar y ésta se encontrará obligada a pagar las primas de seguro que **“LA ACREDITANTE”**, a su entera discreción, decida pagar conforme a lo previsto en la Cláusula denominada “Seguros” del presente contrato cuando (i) **“EL ACREDITADO”** no las hubiere pagado, (ii) sean necesarias para que dicho seguro se mantenga vigente y (iii) **“EL ACREDITADO”** no haya entregado a **“LA ACREDITANTE”** una póliza de seguro distinta conforme a lo señalado en dicha Cláusula denominada “Seguros” (este supuesto sólo es aplicable cuando los seguros se hubieren contratado a través de **“LA ACREDITANTE”**). **“EL ACREDITADO”** en este acto se obliga a efectuar el pago de los conceptos antes mencionados en la misma fecha en que lleve a cabo el pago de la respectiva Amortización, en los montos y con la periodicidad que sea indicada por **“LA ACREDITANTE”** en el presente Contrato, en su Estado de cuenta o en su defecto en la Carátula del presente Contrato.

El recibo de pago que “LA ACREDITANTE” emita por el pago de las primas de seguro que correspondan conforme a la Cláusula denominada “Seguros”, establecerá el pago mensual y las primas de seguro más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente en su caso, conforme a lo establecido en la póliza respectiva y de acuerdo a la normatividad que le es aplicable.

“LA ACREDITANTE” queda facultada para pagar y “EL ACREDITADO” acepta expresamente que “LA ACREDITANTE” pague por cuenta de “EL ACREDITADO” responsabilidades fiscales que pesen o llegaren a pesar sobre el inmueble objeto de este Contrato, así como los gastos que se lleguen a generar por este motivo o de las citadas primas de seguro, para lo cual concederá financiamiento.

Para todas las obligaciones de pago del presente Contrato, en caso de que el día de pago sea inhábil bancario, éste se efectuará el día hábil bancario inmediato siguiente sin que esto represente cobro de comisiones o intereses moratorios, siendo responsabilidad de “EL ACREDITADO” en caso de que éste haya contratado con “LA ACREDITANTE” el servicio de domiciliación del pago correspondiente, mantener recursos suficientes en su cuenta para que se efectúe el cargo de los conceptos accesorios.

**SEXTA. LUGAR DE PAGO.**Todas las prestaciones derivadas del presente Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por **“LA ACREDITANTE”**, deberán pagarse, sin previo requerimiento, en cualquiera de las sucursales de **“LA ACREDITANTE”** en días y horas hábiles dentro del horario de atención al público de dichas sucursales, mediante entregas en efectivo o cheques, pero de éstos últimos no se aplicará su importe sino hasta el momento en que hayan sido efectivamente cobrados, o a través del servicio de domiciliación que **“LA ACREDITANTE”** ponga a disposición de **“EL ACREDITADO”**. Para tal efecto, por días y horas hábiles se entenderán los días no dispuestos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para cerrar operaciones en términos del artículo 95 de la Ley de Instituciones de Crédito. En caso de que por cualquier causa el día establecido para cualquier pago resulte inhábil bancario, el pago deberá efectuarse el día hábil inmediato posterior sin que esto represente cobro de comisiones o intereses moratorios.

**“EL ACREDITADO”** expresamente instruye y autoriza a **“LA ACREDITANTE”** para que le cargue en la cuenta de depósito referida en la Declaración Cuarta, fracción IV.3. del presente Contrato, siempre y cuando esa cuenta esté abierta con **“LA ACREDITANTE”**, el importe de las prestaciones derivadas del presente Contrato no pagadas. **“LA ACREDITANTE”** podrá llevar a cabo ese cargo al día hábil siguiente a la fecha en que el importe de que se trate debió cubrirse en términos de la tabla de amortización y hasta su total liquidación. Esta instrucción y autorización abarca cualquier accesorio que ese saldo vencido llegue a generar en términos de este contrato.

En caso que los fondos de la cuenta de depósito señalada en el párrafo anterior no alcancen a cubrir el saldo vencido, **“EL ACREDITADO”** expresamente instruye y autoriza a **“LA ACREDITANTE”** para que le cargue en cualesquiera y todas las cuentas de depósito de dinero a la vista a cargo de **“LA ACREDITANTE”** de las cuales sea titular, el importe de las prestaciones derivadas del presente Contrato no pagadas. **“LA ACREDITANTE”** podrá llevar a cabo ese cargo después de 90 días naturales siguientes a la fecha en que el importe de que se trate debió cubrirse en términos de la tabla de amortización y hasta su total liquidación. Esta instrucción y autorización abarca cualquier accesorio que ese saldo vencido llegue a generar en términos de este contrato.

Las partes convienen que, en tanto **“EL ACREDITADO”** no haya cubierto la totalidad de las prestaciones derivadas del presente Contrato, estará obligada a pagar el importe de capital, intereses, gastos, comisiones y cualquier otro accesorio generado, en términos del presente Instrumento. Lo anterior, inclusive cuando el pago del crédito se encuentre domiciliado a una cuenta a cargo de otro banco, en el entendido que si **“LA ACREDITANTE”** no logra cobrar las cantidades adeudadas a través del servicio de domiciliación, **“EL ACREDITADO”** estará obligada a cubrir cualquier adeudo por los conceptos arriba mencionados.

Queda entendido que **“LA ACREDITANTE”** podrá optar por hacer el cargo respectivo, sin perjuicio de dar por vencido anticipadamente el plazo de este Contrato.

**SÉPTIMA. APLICACIÓN DE PAGOS.**Cualquier pago que efectúe **“EL ACREDITADO”** se aplicará en el siguiente orden: gastos, costas, honorarios, contribuciones y demás accesorios y conceptos generados; primas de seguros (en su caso); intereses ordinarios y por último a capital.

En caso de encontrarse en incumplimiento **“EL ACREDITADO”**, el hecho de que **“LA ACREDITANTE”** recibiere las citadas cantidades no significará plazo de espera alguno, sin perjuicio para **“LA ACREDITANTE”** de ejercer las acciones legales correspondientes. Para el caso de Pagos Anticipados o de Pagos Adelantados a que se refiere la Cláusula denominada “Pagos Anticipados y Pagos Adelantados” de este Contrato, se aplicarán las disposiciones que en la misma se prevén.

**OCTAVA. PAGOS Y FECHAS DE ACREDITAMIENTO.** **“LA ACREDITANTE”** estará obligada a recibir efectivo, cheques, domiciliación y órdenes de transferencias de fondos para el pago del principal, intereses, comisiones y gastos, del Crédito otorgado a **“EL ACREDITADO”**.

Las órdenes de transferencias de fondos podrán ser enviadas a solicitud de **“EL ACREDITADO”** o por un tercero y la emisora podrá ser otra institución de crédito. Asimismo, los cheques podrán ser librados por **“EL ACREDITADO”** o por un tercero, incluyendo aquellos que hayan sido expedidos a cargo de otra institución de crédito. Lo anterior, siempre y cuando quienes libren los cheques o soliciten las órdenes de transferencias de fondos respectivos, tengan en las cuentas que correspondan recursos suficientes.

Para cumplir con lo señalado en esta Cláusula, previamente a la contratación de este servicio, **“LA ACREDITANTE”** deberá informar a **“EL ACREDITADO”** a través de estados de cuenta, contratos, o su página de Internet o cualquier otro medio de comunicación, en términos de lo señalado en la Cláusula denominada “Servicios Adicionales” de este Contrato, los datos necesarios para realizar el pago con cheques y órdenes de transferencias de fondos a cargo de otras instituciones.

En caso de que **“EL ACREDITADO”** convenga con **“LA ACREDITANTE”** que el pago del Crédito y demás gastos y accesorios se realice mediante domiciliación con cargo a una cuenta a la vista en **“LA ACREDITANTE”** o en otra institución de crédito, **“EL ACREDITADO”** deberá otorgar su autorización mediante los formatos que para tal efecto ponga **“LA ACREDITANTE”** a su disposición en sus sucursales o bien en su página de Internet [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx).

**“EL ACREDITADO”** podrá solicitar en cualquier momento a **“LA ACREDITANTE”** la cancelación del servicio de domiciliación a través del formato establecido para ello, el cual se encuentra a su disposición en las sucursales o en la página de Internet de **“LA ACREDITANTE”**. La cancelación surtirá efectos en un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles a partir de la fecha en que **“LA ACREDITANTE”** reciba la solicitud, sin responsabilidad alguna para **“LA ACREDITANTE”**, debiendo informar el nuevo medio de pago que utilizará para cubrir el monto de las subsecuentes Amortizaciones.

En caso de que **“EL ACREDITADO”** desee cambiar la cuenta de domiciliación deberá de informar a **“LA ACREDITANTE”** mediante escrito con una anticipación de 5 (cinco) días hábiles a la fecha en que realizará el cambio, debiendo proporcionar la nueva cuenta en donde deberán efectuarse dichos cargos y otorgar la autorización para llevar a cabo la domiciliación a través del formato que para tal efecto **“LA ACREDITANTE”** ponga a su disposición en sus sucursales o en su página de Internet.

El pago del Crédito, deberá acreditarse de acuerdo al medio de pago que se utilice, de la manera siguiente:

1.- Efectivo: Se acreditará el mismo día;

2.- Cheque: a) De **“LA ACREDITANTE”** se acreditará el mismo día, b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente;

3.- Domiciliación se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con **“EL ACREDITADO”**, o b) En la fecha límite de pago del crédito;

4.- Transferencias electrónicas de fondos: a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), se acreditará el mismo día. b) Dentro de **“LA ACREDITANTE”**, se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.

**“LA ACREDITANTE”** podrá autorizar a terceros a recibir los pagos a que hace referencia esta Cláusula, así mismo podrán establecer horarios de recepción para ello. Los pagos entregados a dichos terceros deberán ajustarse a lo previsto en el párrafo anterior.

**“EL ACREDITADO”** podrá conocer su saldo, así como los cargos y abonos efectuados en cualquiera de las sucursales de **“LA ACREDITANTE”** o a través del estado de cuenta emitido por **“LA ACREDITANTE”** para ese efecto y en su caso a través de los medios electrónicos autorizados por **“LA ACREDITANTE”** y que **“EL ACREDITADO”** tenga contratados. Para solicitar dicha información, **“EL ACREDITADO”** deberá identificarse conforme a lo siguiente: (i) presentando su identificación oficial vigente (únicamente credencial para votar o pasaporte) y el número del Crédito cuando la solicite a través de sucursales; (ii) utilizando las claves, contraseñas y factores de autenticación que se establezcan en el contrato de medios electrónicos cuando lo solicite vía Banca Personal por Internet, de tener este servicio contratado, y (iii) con su nombre, número de Crédito y respondiendo al cuestionario de identificación que le sea aplicado cuando lo solicite vía teléfono.

**NOVENA. RECURSOS DE PROCEDENCIA LÍCITA.** **“EL ACREDITADO”** reconoce y aceptapara los efectos legales a que haya lugar, que los recursos con los que pagará el crédito, así como los costos, gastos, comisiones o cualquier accesorio del mismo son y serán siempre propios y de procedencia lícita. Asimismo, reconoce expresamente que no actúa en nombre o representación de un tercero y que **“LA ACREDITANTE”** se encuentra obligada al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y disposiciones que se deriven del mismo por lo que deberá prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, auxiliar o cooperar para la comisión de actos delictivos, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa los delitos de lavado de dinero y terrorismo. En consecuencia, **“EL ACREDITADO”** deberá proporcionar a **“LA ACREDITANTE”** los datos y documentos que le requiera para tal efecto. En el caso de que los recursos con los que decida hacer los pagos del crédito, o de cualquier costo, gasto, comisión u otro accesorio del mismo sean propiedad de un tercero, **“EL ACREDITADO”** se obliga a notificar por escrito al Banco de tal situación y el nombre del tercero de que se trate.

**DÉCIMA. PAGO DE CONTRIBUCIONES FISCALES. “EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** se obligan a pagar puntualmente los impuestos y derechos que deban cubrirse sobre el inmueble hipotecado, mientras permanezca en vigor este Contrato, autorizando a **“LA ACREDITANTE”** para hacerlo por su cuenta, para lo cual se le concederá crédito a **“EL ACREDITADO”** sobre las cantidades que, éste último supla por cuenta de aquél.

La autorización contenida en el párrafo anterior, no exime de ninguna manera a **“EL ACREDITADO”** y a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** de la obligación de realizar los citados pagos, ya que en ningún caso y bajo ninguna circunstancia será obligación de **“LA ACREDITANTE”** suplir dichas obligaciones. Igualmente, esta autorización no implica renuncia de **“LA ACREDITANTE”** al derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo de este Contrato por incumplimiento de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**.

**DÉCIMA PRIMERA. PAGOS ANTICIPADOS Y PAGOS ADELANTADOS.** “EL ACREDITADO” podrá efectuar, en cualquier tiempo, Pagos Anticipados en reembolso del Crédito, los cuales se aplicarán al pago del saldo insoluto del Crédito en orden inverso al del vencimiento de las Amortizaciones respectivas, es decir, se aplicarán a las últimas Amortizaciones que vayan a vencer y tendrán efecto a partir del siguiente periodo al que se realice.

Para la aceptación del pago anticipado por “LA ACREDITANTE” se requerirá que: (i) “EL ACREDITADO” lo solicite expresamente por escrito a “LA ACREDITANTE” a través de los formatos u otros medios previamente autorizados por éste para tal fin, (ii) “EL ACREDITADO” se encuentre al corriente en los pagos exigibles de conformidad con el presente Contrato respectivo y, (iii) El importe del pago anticipado sea por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente.

Cuando “EL ACREDITADO” solicite efectuar Pagos Anticipados, “LA ACREDITANTE” le informará el saldo insoluto del Crédito. Dicha información será dada por “LA ACREDITANTE” por escrito si el Pago Anticipado se efectúa en alguna de las sucursales de “LA ACREDITANTE” o en los propios estados de cuenta en términos de la Cláusula denominada “Estado de Cuenta”, o a través de su Banca por Internet si “EL ACRE DITADO” cuenta con dicho servicio cuando el pago se realice fuera de sucursal.

El pago anticipado se aplicará en forma exclusiva al saldo insoluto del principal, cuando “EL ACREDITADO” se encuentre al corriente en los pagos exigibles de conformidad con el presente Contrato.

“LA ACREDITANTE” entregará a “EL ACREDITADO” un comprobante por cada pago anticipado parcial que en su caso ésta realice. Tratándose de pagos anticipados que liquiden el saldo insoluto, “LA ACREDITANTE” entregará a “EL ACREDITADO” el respectivo finiquito y la documentación adicional que resulte necesaria a “EL ACREDITADO” para comprobar sus derechos.

“LA ACREDITANTE” y “EL ACREDITADO” convienen en que los Pagos Anticipados reducirán exclusivamente el plazo de este Contrato, por lo que no variarán el monto de cada una de las Amortizaciones señaladas en el presente Contrato. Con independencia de lo anterior, “EL ACREDITADO” podrá solicitar por escrito a “LA ACREDITANTE” que los Pagos Anticipados disminuyan el monto de las amortizaciones a su cargo sin que se modifique el plazo remanente del Crédito, caso en el cual las amortizaciones variarán en términos de la nueva tabla de amortización que a “LA ACREDITANTE” le proporcione a “EL ACREDITADO”. En cualquier caso, a “LA ACREDITANTE” deberá calcular el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo saldo insoluto.

El hecho de que “EL ACREDITADO” anticipe abonos a capital, no lo exime de la obligación de efectuar los pagos mensuales que está obligada a cubrir.

Al recibir un Pago Anticipado, “LA ACREDITANTE” pondrá a disposición de “EL ACREDITADO” el mismo día de haber realizado el pago la Tabla de Amortización actualizada en cualquier sucursal de “LA ACREDITANTE”.

En caso de que “EL ACREDITADO” lo solicite, “LA ACREDITANTE” recibirá pagos que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir pagos periódicos inmediatos siguientes, dichos pagos se denominarán como “Pagos Adelantados” y deberán corresponder a la Amortización completa. En estos casos cuando el importe del pago que realice “EL ACREDITADO” sea superior al que deba cubrirse en el periodo, “EL ACREDITADO” estará obligada a entregar a “LA ACREDITANTE” un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda literal siguiente:

“*El Cliente autoriza 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*”.

Cuando “LA ACREDITANTE” reciba el pago aún no exigible del periodo mensual de sus amortizaciones que se encuentra transcurriendo al momento de realizarse el pago o importes inferiores, no será necesario el escrito mencionado en los dos párrafos anteriores, y dicho pago se considerará como pago anticipado.

“LA ACREDITANTE” entregará a “EL ACREDITADO” un comprobante contra cada pago adelantado o en su caso pago anticipado que la misma, en su caso, efectúe.

**DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN, SUSTITUCIÓN Y DESCUENTO.** “LA ACREDITANTE” acepta expresamente que recibirá el Pago Adelantado del Crédito por parte de cualquier entidad o tercero que le prestare dinero a “EL ACREDITADO” para ese objeto y le cederá todos sus derechos derivados del presente Contrato, sin que “EL ACREDITADO” tenga que cubrir comisión alguna por este concepto.

Por entidad se entiende cualquier empresa mercantil que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dedique habitualmente al otorgamiento de crédito garantizado.

“LA ACREDITANTE” acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando el comprador del inmueble materia de este Contrato presente a “LA ACREDITANTE” una solicitud de crédito y cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establecen las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los cuales, básicamente, se refieren al hecho de que el deudor que fuera a sustituir a “EL ACREDITADO” deberá cumplir con la calidad crediticia que corresponda y con los requisitos establecidos a tal efecto por “LA ACREDITANTE”.

“EL ACREDITADO” faculta de manera expresa a “LA ACREDITANTE” para ceder, descontar, negociar, etcétera, los derechos derivados del presente Contrato.

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

**--------------------------------------------------COMISIONES Y TASAS DE INTERÉS---------------------------------------------**

**DÉCIMA TERCERA. COMISIONES. - “EL ACREDITADO”** se obliga a pagar a **“LA ACREDITANTE”** sin necesidad de previo requerimiento las siguientes comisiones:

1. **Una comisión por gastos de aprobación, la cual, “EL ACREDITADO” pagó a “LA ACREDITANTE”, al momento de formalización del Crédito; dicha comisión asciende a la cantidad de $0.00 (CERO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y será cobrada una sola ocasión.**
2. **Una comisión por apertura del Crédito a razón del 0.00% (CERO PUNTO CERO POR CIENTO) sobre el importe del Crédito abierto, que será pagadera al momento de la firma de este Contrato por “EL ACREDITADO”, i) con sus propios recursos. Esta comisión será cobrada por única ocasión al momento de la disposición del Crédito.**
3. **Una comisión por gastos de cobranza, también referida como Comisión por COBRANZA la cual, “EL ACREDITADO” y el “GARANTE HIPOTECARIO” se obligan a cubrir a “LA ACREDITANTE” por cualquier gasto de cobranza originado por el incumplimiento de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente Contrato misma que asciende a la cantidad y con la periodicidad establecida en la Carátula del presente Contrato, la cual forma integrante del mismo, misma que se deberá cubrir por cada Amortización vencida. Esta comisión será cobrada por cada ocasión que “LA ACREDITANTE” deba realizar gestiones de cobranza en caso de incumplimiento de “EL ACREDITADO” a sus obligaciones contenidas en el presente Contrato.**
4. **Una comisión por administración mensual por la cantidad de $0.00 (CERO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, misma que deberá ser pagada por “EL ACREDITADO” y “EL GARANTE HIPOTECARIO” de manera mensual al momento de realizar el pago de cada Amortización.--------------------------------------------------------------**

**“LA ACREDITANTE” no efectuará cargos por comisiones distintos a los especificados en este Contrato y en su Carátula, asimismo, durante la vigencia de este Contrato “LA ACREDITANTE” no podrá establecer nuevas comisiones ni incrementar el monto de las convenidas en el presente Contrato.**

**En el caso de reestructura del Crédito, “LA ACREDITANTE” podrá modificar el número o importe de las comisiones, en cuyo caso se requerirá consentimiento expreso de “EL ACREDITADO” el cual se plasmará con su firma autógrafa en el convenio modificatorio que las partes suscriban para tal fin.**

**“LA ACREDITANTE”** no cobrará cantidad adicional alguna en caso que **“EL ACREDITADO”** de por terminado el presente Contrato en términos de la Cláusula denominada “Procedimiento de Terminación del Contrato por **“EL ACREDITADO”**, con excepción del saldo insoluto del Crédito y demás adeudos que ya se hubieren generado a la fecha de solicitud de terminación, los cuales se volverán exigibles de inmediato a cargo de **“EL ACREDITADO”**  sin necesidad de notificación previa, interpelación, requisito o formalidad de ninguna especie.

Las operaciones realizadas a través de los comisionistas bancarios podrán generar una comisión, consulte antes de realizar su operación.

**DÉCIMA CUARTA. INTERES ORDINARIOS. El importe del crédito indicado en la Cláusula denominada “Apertura”, generará intereses ordinarios, a una tasa de interés fija anual del 8.75% (ocho punto setenta y cinco por ciento), de la siguiente forma:**

1. **Los intereses que se generen desde la fecha de firma de este Contrato y hasta el día del siguiente corte, se calcularán dividiendo la tasa de interés aplicable entre 365 (trescientos sesenta y cinco) días (o de 366 (trescientos sesenta y seis) días si el año es bisiesto), multiplicando el resultado así obtenido por el número de días comprendidos en el periodo de cálculo y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del crédito otorgado, estos intereses deberán ser pagados por “EL ACREDITADO” el día CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**
2. **Los intereses mensuales que se generen a partir del siguiente o segundo periodo de la firma del presente Contrato, mismo que se menciona en la fracción I. que antecede, y hasta la fecha de su vencimiento, o que en caso de la firma del presente Contrato sae en la fecha de corte se calcularán dividiendo la tasa de interés aplicable entre 360 (trescientos sesenta) días, multiplicando el resultado así obtenido por 30 (treinta) y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del saldo insoluto (saldo inicial del periodo) al momento del cálculo.**

**De conformidad con lo hasta aquí expuesto los intereses ordinarios se causarán, calcularán y liquidarán por “EL ACREDITADO” por periodos vencidos y no por adelantado. Para estos efectos, la fecha de corte para el cálculo de los intereses que se generen será el día 4 (cuatro) de cada mes, fecha que abarca para estos fines a los intereses ordinarios.**

**La Tasa de Interés aquí acordada podrá modificarse de común acuerdo escrito por ambas partes en caso de reestructura del crédito que se conceda a “EL ACREDITADO”.**

**“LA ACREDITANTE” informa a “EL ACREDITADO” que, por el presente Crédito, no se generarán intereses moratorios.**

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

**El Costo Anual Total del Crédito del presente Crédito es de 10.2% (diez punto dos por ciento).-------------**

El Costo Anual Total del Crédito consignado en el presente Contrato será informado a la **“EL ACREDITADO”** en los estados de cuenta que emita **“LA ACREDITANTE”** en términos del presente Contrato.

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

**------------------------------------------PLAZO, TERMINACIÓN Y MODIFICACIONES------------------------------------------**

**DÉCIMA SEXTA. PLAZO. - El presente Contrato vencerá el CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CUARENTA; sin embargo seguirá surtiendo sus efectos legales hasta en tanto no se pague la totalidad del Crédito junto con todos sus accesorios.**

**“LA ACREDITANTE” informa a “EL ACREDITADO” que el presente Contrato no podrá ser prorrogado.**

**Con independencia de lo anterior, “LA ACREDITANTE” hace del conocimiento a “EL ACREDITADO” que el Crédito podrá ser objeto de reestructuración en los casos que “LA ACREDITANTE” lo autorice de conformidad con sus políticas internas, lo cual podría modificar el plazo del Crédito documentado en este Contrato**

**DÉCIMA SÉPTIMA. RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.-** En términos del artículo 294 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, **“LA ACREDITANTE”** queda facultada para restringir el importe del Crédito o el plazo en que tiene derecho **“EL ACREDITADO”** a disponer de él, o ambos a la vez, o para denunciar el Contrato en cualquier tiempo, debiendo notificar a **“EL ACREDITADO”** y a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, sin que sea necesario el cumplimiento de formalidades especiales.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** aceptan que dicha notificación podrá realizarse por escrito o a través de cualquier medio electrónico o tele comunicativo derivado de la ciencia y la tecnología. Entre los medios electrónicos las partes reconocen expresamente: telégrafo, télex, telefax, elementos teleinformáticos (correo electrónico y módems), videotextos y videoteléfonos.------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA OCTAVA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- “LA ACREDITANTE”** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el reembolso de las cantidades adeudadas por **“EL ACREDITADO”**, así como el del pago de sus accesorios, y exigir su entrega inmediata, si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** faltan al cumplimiento de las obligaciones contenidas en los siguientes incisos:

a) Si **“EL ACREDITADO”** deja de pagar cualquier suma que es a su cargo por virtud de este Contrato, como entre otras son, un pago o más de capital o intereses convenidos en esta escritura;

Sin menoscabo de lo anterior, **“LA ACREDITANTE”** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en este Contrato, mediante aviso previo a **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, en los siguientes casos:

b) Si no destina el importe del Crédito precisamente en el objeto precisado en este Contrato;

c) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** dan en arrendamiento, o por cualquier otro título entregan la posesión del inmueble hipotecado en el presente Contrato, **sin el consentimiento previo y por escrito de “LA ACREDITANTE”**;

d) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** no pagan, durante la vigencia de este Contrato, las contribuciones prediales o derechos por servicio de agua del inmueble hipotecado, o no paga dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que sea exigible cualquier adeudo fiscal a su cargo o que pese o llegue a pesar sobre el bien hipotecado. **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** se obligan a exhibir a **“LA ACREDITANTE”** los comprobantes de pago cada vez que éste los requiera, de que ha dado debido cumplimiento a lo establecido en este inciso;

e) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, sin consentimiento previo y por escrito de **“LA ACREDITANTE”** transmiten en cualquier forma la propiedad del inmueble hipotecado en el presente Contrato, o lo entrega(n) en fideicomiso, lo grava(n), o en general establece(n) cualquier limitación de dominio sobre el mismo, **“LA ACREDITANTE”** informa que no será necesario obtener el referido consentimiento del banco, y por lo tanto no se considerará como un incumplimiento al presente Contrato, exclusivamente en los casos en que la **“EL ACREDITADO”** y/o la **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** graven el inmueble indicado en este inciso para garantizar otra obligación crediticia contraída con **“LA ACREDITANTE”**;

f) Si en cualquier momento **“LA ACREDITANTE”** detecta que la información que le fue proporcionada para que se le concediera el Crédito a **“EL ACREDITADO”** y/o a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, es falsa o no concuerda con la realidad de manera parcial o total;

g) Si a **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** les fuere embargado el inmueble hipotecado o se ejerce cualquier acción judicial o administrativa en su contra que afecte en alguna forma el inmueble dado en garantía hipotecaria o la seguridad del Crédito;

h) Si el inmueble hipotecado en este Contrato disminuye de valor, haciéndose insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, por lo que al no mejorar el valor de la garantía, en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales, procederá el cobro anticipado del Crédito;

i) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** modifican el inmueble hipotecado en este Contrato;

**j) Si “EL ACREDITADO” no contrata los seguros estipulados en la Cláusula denominada “Seguros” y no paga a la institución aseguradora el importe de las primas de seguro a su vencimiento, o, de ser el caso, no reembolse a “LA ACREDITANTE” las primas que éste cubra; o en general si no reembolsa a “LA ACREDITANTE” las primas que ésta cubra de los seguros contratados a través de “LA ACREDITANTE” en términos de la Cláusula denominada “Pagos Adicionales Accesorios”, conforme a la autorización que en este acto otorga para tales efectos; o en general si no reembolsa a “LA ACREDITANTE” cualquier otra cantidad en términos del presente Contrato y el financiamiento que al efecto haya concedido y/o pagado por cuenta de “EL ACREDITADO”;**

k) Si **“EL ACREDITADO”** deja de declarar por escrito a la empresa aseguradora todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los Contratos de seguro a que se refiere la Cláusula denominada “Seguros” del presente Contrato que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tal como los conozca y deba conocer en el momento de la celebración del presente Contrato y de los Contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.

l) Si **“EL ACREDITADO”** deja de comunicar por escrito a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo durante el curso del seguro y que se asume en los contratos de seguros referidos en la Cláusula denominada “Seguros” de este Contrato de crédito, dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes al momento en que las conozca.

m) Si este Contrato llega a denunciarse en los términos previstos en la cláusula denominada "Restricción y Denuncia";

n) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** no permiten a **“LA ACREDITANTE”**, o al personal designado por éste, la inspección del inmueble, en cualquier tiempo, las veces que éste último lo estime conveniente; y

o) Si “**EL ACREDITADO”** y/o el **“GARANTE HIPOTECARIO”** incumplen con cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, salvo el incumplimiento señalado en la fracción a. de la presente Cláusula, de cualquier otro contrato de crédito celebrado con **“LA ACREDITANTE”** sobre el que recaiga la garantía constituida en el presente Contrato, o conforme a la legislación aplicable.

**DÉCIMA NOVENA. PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA PARTE ACREDITADA.-** Sujeto en todo caso al cumplimiento previo de sus obligaciones pendientes, incluyendo pero sin limitar a todas las obligaciones de pago, **“EL ACREDITADO”** podrá solicitar la terminación del Contrato, bastando para ello la presentación de una solicitud por escrito en cualquier sucursal o en las oficinas de **“LA ACREDITANTE”** en los formatos autorizados por éste para tal fin, quien acusará de recibido la mencionada solicitud y asignara una clave de confirmación o número de folio, cerciorándose previamente de la autenticidad y veracidad de la identidad de **“EL ACREDITADO”** que formule la solicitud de terminación respectiva, para lo cual, **“LA ACREDITANTE”** confirmará los datos de **“EL ACREDITADO”** personalmente.

Recibida la solicitud en la sucursal, **“LA ACREDITANTE”** se obliga a dar por terminado el Contrato el día hábil siguiente a aquél en que reciban la solicitud si no existen adeudos. De lo contrario, **“LA ACREDITANTE”** a **más tardar el día hábil siguiente** al de la recepción de la solicitud, comunicará a **“EL ACREDITADO”** el importe de los adeudos y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato a determinada fecha, en la sucursal elegida por el Cliente y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el Contrato.

Asimismo, **“LA ACREDITANTE”** se obliga a: (i) Cancelar, sin su responsabilidad, el cobro de algún producto o servicio asociado, así como de los servicios de domiciliación en la fecha de la solicitud de terminación, con independencia de quién conserve la autorización de los cargos correspondientes; (ii) Abstenerse de condicionar la terminación del Contrato a cualquier otro acto no previsto en el Contrato; (iii) Abstenerse de cobrar a **“EL ACREDITADO”** comisión o penalización por la terminación del Contrato; (iv) Poner a disposición de **“EL ACREDITADO”** en la siguiente fecha de corte, en sucursales y los medios electrónicos que ésta tuviere contratados, el estado de cuenta en donde conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados del presente Contrato.

En tanto no sea liquidado el total del adeudo, la terminación del Contrato no surtirá efectos. **“EL ACREDITADO”** conservará la misma fecha límite de pago y condiciones que tenía previamente a la solicitud de terminación.

**“LA ACREDITANTE”** informa a **“EL ACREDITADO”** que no será necesario entregar medio de disposición alguno al momento de solicitar la terminación del Contrato, debido a que, por la naturaleza del Crédito, no le fue entregado uno al momento de la celebración. Asimismo, se informa a **“EL ACREDITADO”** que, debido a que el Crédito sólo puede disponerse en una sola ocasión, **“LA ACREDITANTE”** no podrá hacer cargos posteriores a partir del momento en que se realice la cancelación, excepto los ya generados pero no reflejados.

En caso de que **“EL ACREDITADO”** tenga contratado un producto o servicio adicional y necesariamente vinculado al presente Contrato (es decir, uno que no pueda subsistir sin el Crédito), en el momento en que se dé por terminado el Contrato, **“LA ACREDITANTE”** deberá también dar por terminados los productos o servicios adicionales. En caso de que existan productos o servicios relacionados al Crédito que puedan subsistir de forma independiente, al momento de cancelar el presente Contrato **“LA ACREDITANTE”** podrá modificar las condiciones de dichos productos o servicios que subsistan, informando de esta situación a **“EL ACREDITADO”**.

Las Partes convienen en que podrá celebrarse una subrogación de acreedor o deudor, según sea el caso, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos para esos efectos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Cuando el presente Contrato se dé por terminado, **“LA ACREDITANTE”** se obliga a reportar a las sociedades de información crediticia que el Crédito está cerrado sin adeudo alguno dentro del plazo que para tales efectos señala la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

En la fecha de terminación de este Contrato, **“LA ACREDITANTE”** entregará a **“EL ACREDITADO”** el saldo a favor que tuviere, en caso que existiere alguno, mediante transferencia electrónica a la cuenta señalada en la fracción III de la Declaración Primera de este Contrato. En caso que **“EL ACREDITADO”** haya cerrado la referida cuenta o solicite de forma previa a la terminación del Contrato que el saldo le sea transferido a otra cuenta, **“LA ACREDITANTE”** realizará la transferencia del saldo a favor a la cuenta que para tal efecto designe **“EL ACREDITADO”**. Con independencia de lo anterior, **“EL ACREDITADO”** podrá solicitar la entrega del saldo a favor en cualquier sucursal de **“LA ACREDITANTE”**.

En caso de que **“EL ACREDITADO”** no solicite a **“LA ACREDITANTE”** la terminación anticipada del Contrato y realice el pago de la totalidad del Crédito, así como de los accesorios generados, **“LA ACREDITANTE”** deberá informar a **“EL ACREDITADO”** la terminación del Contrato, a través del estado de cuenta siguiente a la fecha de pago sin adeudo alguno.

**VIGÉSIMA. MODIFICACIONES.-** Cualquier modificación a este Contrato, por virtud de reestructura financiera o reexpresión de los términos financieros aplicables a esta operación, requerirá el acuerdo escrito de las partes y formalizarse conforme a las disposiciones legales aplicables.

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

**--------------------------------------------------------------GARANTÍA HIPOTECARIA------------------------------------------------**

**VIGÉSIMA PRIMERA. GARANTÍA HIPOTECARIA.** **“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 del crédito, sus intereses y, en su caso, los ACCESORIOS materia del presente contrato, así como el 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 constituye HIPOTECA en los términos a que se refiere el Capítulo Quinto (Cuarto) “CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA” de este instrumento.----------------------------------------

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

**---------------------------------------------SERVICIOS DE ATENCIÓN A “EL ACREDITADO”---------------------------------**

**VIGÉSIMA SEGUNDA. ESTADO DE CUENTA. “LA ACREDITANTE”** pondrá a disposición de **“EL ACREDITADO”** el estado de cuenta de forma mensual, dentro de los 10 (diez) días posteriores a la fecha de corte que corresponda, a través del uso de Repositorio Virtual. El referido estado de cuenta deberá cumplir con los requisitos de la regulación aplicable. **“LA ACREDITANTE”** podrá emitir un estado de cuenta consolidado respecto de todos los movimientos registrados bajo los distintos contratos celebrados por **“EL ACREDITADO”** con **“LA ACREDITANTE”**, o bien emitir un estado de cuenta por cada uno de ellos, o cual le será informado a **“EL ACREDITADO”** a través de alguno de los medios de comunicación convenidos en el presente contrato.

**“EL ACREDITADO”**, a través del Repositorio Virtual, podrá consultar, obtener y/o descargar en Internet los estados de cuenta de forma gratuita.

**“EL ACREDITADO”** acepta y reconoce que, para ingresar y hacer uso del Repositorio Virtual, deberá:

1. Solicitar el número de referencia numérica, ya sea mediante el uso de cajero automático o a través de Banca Telefónica comunicándose al teléfono (0155) 5721-3390. El número de referencia obtenido tendrá una vigencia de 5 (cinco) días naturales y podrá ser usado para una sola consulta.
2. Ingresar a la página de Internet www.hsbc.com.mx y seleccionar la opción de “Estados de Cuenta Electrónicos”.
3. Ingresar el número completo de la Tarjeta de Débito o Tarjeta de Crédito y la combinación de la fecha de nacimiento que de forma aleatoria sea solicitada (ya sea día y mes, año y mes o día y año) a dos dígitos.
4. Ingresar en las casillas que correspondan, únicamente los dígitos solicitados del número de referencia.
5. **“EL ACREDITADO”** contará con hasta 3 (tres) intentos de ingreso al sistema de Repositorio Virtual, de lo contrario el Usuario se bloqueará y **“EL ACREDITADO”** deberá esperar un lapso de 24 (veinticuatro) horas naturales, para realizar un nuevo intento de ingreso con una nueva referencia numérica.
6. Para solicitar una nueva referencia numérica deberá seguir el procedimiento señalado en el numeral (i).

**“LA ACREDITANTE”** permitirá a **“EL ACREDITADO”** el acceso a los estados de cuenta con una antigüedad de hasta 12 (doce) meses previos al último estado de cuenta generado por **“LA ACREDITANTE”**. Si **“EL ACREDITADO”** desea consultar estados de cuenta con mayor antigüedad al período señalado, deberá acudir directamente a cualquiera de las sucursales de **“LA ACREDITANTE”**, donde se le indicarán los trámites y tiempos para obtenerlos.

Con independencia del proceso de modificación a la modalidad de consulta de estados de cuenta señalado a continuación, **“EL ACREDITADO”** podrá cancelar el uso del Repositorio Virtual para el contrato respectivo. Para ello, deberá ingresar con el número de referencia obtenido de acuerdo al inciso (i) y seleccionará el contrato sobre el que requiera cancelar la funcionalidad. La cancelación de la funcionalidad del Repositorio Virtual surtirá efectos a partir de la fecha del corte siguiente a la solicitud de **“EL ACREDITADO”**, y **“LA ACREDITANTE”** enviará los estados de cuenta de manera impresa al domicilio proporcionado por **“EL ACREDITADO”**.

**“LA ACREDITANTE”** informa a “**EL ACREDITADO”** que podrá modificar, en cualquier momento, la modalidad para consultar los estados de cuenta a una de las opciones indicadas en el siguiente párrafo. Para lo anterior, bastará que **“EL ACREDITADO”** solicite la modificación a **“LA ACREDITANTE”** en sucursales o a través de cualquiera de los servicios de Banca Electrónica que tuviera contratado, o bien, que **“EL ACREDITADO”** consienta expresa o tácitamente la modificación ofrecida por **“LA ACREDITANTE”** a través de Medios de Comunicación. **“LA ACREDITANTE”** informa a **“EL ACREDITADO”** que en cualquier momento podrá volver a solicitar su consulta a través del Repositorio Virtual.

Las modalidades de consulta de estados de cuenta que podrán sustituir al Repositorio Virtual son las siguientes:

A) Mediante el uso del servicio de Banca Personal por Internet, para lo cual **“EL ACREDITADO”** deberá celebrar el contrato respectivo;

B) A través de los medios electrónicos distintos de la Banca Electrónica (por ejemplo, correo electrónico) que **“LA ACREDITANTE”** informe por cualquiera de los medios de comunicación indicados en el presente contrato y ponga a disposición de **“EL ACREDITADO”** previamente. En dicho aviso, **“LA ACREDITANTE”** informará a **“EL ACREDITADO”** las reglas para consultar los estados de cuenta a través del respectivo medio electrónico; o

C) Mediante el envío del estado de cuenta en forma impresa al domicilio indicado por **“EL ACREDITADO”** para tales efectos.

**“LA ACREDITANTE”** informa a **“EL ACREDITADO”** que, en caso de sustituir el medio de consulta, los estados de cuenta serán enviados a su domicilio o puestos a su disposición, según sea aplicable, de forma mensual dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha de corte que corresponda.

**“LA ACREDITANTE”** informa a **“EL ACREDITADO”** que los estados de cuenta que sean consultados a través del Repositorio Virtual o de cualquier medio electrónico, tendrán validez fiscal cuando los mismos cuenten con sello y cadena digitales.

**“EL ACREDITADO”** **podrá solicitar en cualquier sucursal, copia de los estados de cuenta, los cuales serán entregados por “LA ACREDITANTE” sin costo para él cuando se trate de la primera copia, salvo que “EL ACREDITADO”** **hubiera convenido recibir los estados de cuenta en su domicilio. Los costos relativos a su solicitud se indicarán en el Anexo de Comisiones respectivo en caso de ser aplicable.**

En forma adicional, **“LA ACREDITANTE”** pone a disposición de **“EL ACREDITADO”** la relación de los saldos, transacciones y movimientos del período, la cual **“EL ACREDITADO”** podrá consultar a través de Repositorio Virtual, directamente en cualquier sucursal de **“LA ACREDITANTE”**, a través de Banca Personal por Internet (en la página www.hsbc.com.mx) o bien, por Banca Telefónica marcando al teléfono (0155) 5721-3390 desde cualquier parte de la República Mexicana, estos dos últimos, en caso de tener contratados dichos canales. En cualquiera de los medios señalados, **“EL ACREDITADO”** deberá cumplir con el proceso de identificación establecido por **“LA ACREDITANTE”** para dicho efecto. Tratándose de Repositorio Virtual el proceso de identificación será proporcionando los datos de identificación correspondientes para hacer uso del mismo, de conformidad con la presente cláusula; en los servicios de Banca Personal por Internet y Banca Telefónica, será de acuerdo a lo establecido en el contrato correspondiente. Para consulta de otros períodos será a petición expresa de **“EL ACREDITADO”** y se sujetará a los plazos que **“LA ACREDITANTE**” le dé a conocer.

Cuando el Cliente no esté de acuerdo con alguno de los cargos que aparezcan en su estado de cuenta, podrá objetarlo de conformidad a lo señalado en la cláusula denominada “Aclaraciones”.

**VIGÉSIMA TERCERA. ACLARACIONES.** Cuando **“EL ACREDITADO”** no esté de acuerdo con alguno de los cargos que aparezcan en su estado de cuenta, podrá objetarlo dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes contados a partir de la fecha de corte, debiendo acudir a cualquier sucursal de **“LA ACREDITANTE”** para que un ejecutivo de cuenta le informe el procedimiento a seguir y la documentación que deberá acompañar dependiendo de la aclaración que se esté realizando, para dar trámite a su solicitud. Transcurrido ese plazo los asientos y conceptos registrados que se rigen en la contabilidad de **“LA ACREDITANTE”**, harán fe en contra de **“EL ACREDITADO”**, salvo prueba en contrario en el juicio respectivo.

Asimismo, siempre y cuando el monto reclamado en la aclaración no exceda del equivalente en moneda nacional a **50,000 (cincuenta mil) Unidades de Inversión** a la fecha de presentación de la reclamación, las partes convienen en sujetarse al procedimiento de aclaraciones previsto en el artículo 23 de la Ley para la Transparencia y Ordenamientos de los Servicios Financieros, que establece que cuando **“EL ACREDITADO”** no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en su estado de cuenta, podrá presentar por escrito ante una sucursal de **“LA ACREDITANTE”**, o bien, en su **Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE**), mediante escrito o cualquier otro medio que compruebe fehacientemente su recepción que sea presentado en las direcciones, correo electrónico o números de contacto señalados más adelante, una solicitud de aclaración dentro del plazo de **90 (noventa) días naturales** contados a partir de la fecha de corte o de la realización de la operación o servicio, que será acusada de recibo por **“LA ACREDITANTE”**.

**“EL ACREDITADO”** tendrá el derecho de no realizar el pago cuya aclaración solicita, así como el de cualquier otra cantidad relacionada con dicho pago, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere esta cláusula.

**“LA ACREDITANTE”**, **tendrá 45 (cuarenta y cinco) días naturales para entregar por escrito un dictamen, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, y un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud de aclaración.** Dentro de los **45** **(cuarenta y cinco)** días naturales siguientes a la entrega del dictamen e informe, **“LA ACREDITANTE”**, mantendrá a disposición de **“EL ACREDITADO”** el expediente generado por la aclaración en la misma sucursal o en la **Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE)** y documentos relacionados con la aclaración.

En el caso de que conforme al dictamen que emita **“LA ACREDITANTE”**, resulte procedente el cobro del algún monto, **“EL ACREDITADO”** deberá realizar el pago de la cantidad a su cargo, incluyendo, si es que aplicara, los intereses ordinarios conforme a lo pactado, sin que proceda el cobro de otros accesorios generados por la suspensión del pago.

Hasta en tanto la solicitud de aclaración no quede resuelta de conformidad con la presente cláusula, **“LA ACREDITANTE”** no podrá reportar como vencidas las cantidades sujetas a dicha aclaración a las sociedades de información crediticia.

**El procedimiento de aclaración mencionado en esta Cláusula, es sin perjuicio del derecho de “EL ACREDITADO” de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)** o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones normativas correspondientes; sin embargo, el procedimiento previsto en esta Cláusula, quedará sin efectos a partir de que **“EL ACREDITADO”** presente su demanda ante la autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

**“LA ACREDITANTE”** **tiene a disposición de “EL ACREDITADO” una Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE) para efectos de consultas, reclamaciones y aclaraciones, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma # 347, Torre HSBC, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500, entre Río Tíber y Río Guadalquivir, frente al Ángel de la Independencia. Horario de atención de lunes a viernes de 9:00 a 15:00 hrs. Teléfonos (55) 5721-5661. Correo electrónico:** [**mexico\_une@hsbc.com.mx**](mailto:mexico_une@hsbc.com.mx)**.**

**Para consultar los datos del Encargado Regional de la Entidad Federativa a la que pertenece, ingrese a www.hsbc.com.mx, llame al teléfono UNE o acuda a la sucursal HSBC más cercana.**

**“LA ACREDITANTE”** hace del conocimiento de **“EL ACREDITADO”** los datos del **Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los cuales son en la Cd. de México 53 40 09 99 y del interior (01 800) 999 8080 y la página de Internet es: www.condusef.gob.mx, y el correo electrónico es:** [**asesoria@condusef.gob.mx**](mailto:asesoria@condusef.gob.mx)**.**

**Para efectos de atención a clientes, consultas de saldos y movimientos, aclaraciones, reclamaciones, quejas, sugerencias y comentarios, “EL ACREDITADO” deberá dirigirse a los teléfonos (0155) 5721-3390 desde cualquier parte de la República Mexicana, o escribir a: mexico\_soportecc@hsbc.com.mx.**

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

**-------------------------------------------------------------CLAUSULAS GENERALES------------------------------------------------**

**VIGÉSIMA CUARTA. AUTORIZACIONES. “EL ACREDITADO”**, y en su caso **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; autorizan a **“LA ACREDITANTE”** a:

1. Sólo en caso de así haberlo autorizado en los formatos respectivos, en términos del artículo 57 de la Ley de Instituciones de Crédito, utilice el servicio de domiciliación para realizar cargos a la cuenta que **“EL ACREDITADO”** designe derivados del pago del Crédito y sus accesorios consignados en el presente Contrato, siempre y cuando existan fondos en dicha cuenta. El servicio de domiciliación mencionado únicamente se prestará a través de los formatos de solicitud, cancelación y objeción de cargos por domiciliación proporcionados por **“LA ACREDITANTE”** para tales efectos.
2. Para compartir su información personal, financiera, comercial y crediticia así como su expediente y documentos con cualquier persona perteneciente al Grupo HSBC a nivel nacional o internacional, así como a terceros o prestadores de servicios relacionados con este Contrato o en la operación del mismo; Asimismo, “**EL ACREDITADO**” autoriza a “**LA ACREDITANTE**” a compartir con la **“AFILIADA**” y con “**EL FOVISSSTE**”, así como a recibir de ellos, la información que sea necesaria para el debido cumplimiento del presente Contrato.
3. Sólo en caso de así haberlo autorizado en la Solicitud, para que le hagan llegar por los medios pactados, publicidad de los productos y servicios que ofrezcan al público en general, así como para que la información contenida en la Solicitud se utilice con fines de mercadeo o publicidad por cualquiera de las entidades afiliadas y subsidiarias del Grupo HSBC;
4. En caso de así haberlo indicado, autoriza a **“LA ACREDITANTE”**, para que directamente o por conducto de cualquier Sociedad de Información Crediticia, solicite, obtenga o verifique en el presente o en el futuro y cuantas veces considere necesario y oportuno, toda la información crediticia de **“EL ACREDITADO”** y de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**;**.**
5. **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; hacen constar que conocen la naturaleza y alcance de la información que se solicitará, del uso que se hará de tal información y del hecho que se podrán realizar consultas periódicas de su historial crediticio, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia a que deben sujetarse las mencionadas Sociedades de Información Crediticia. La presente autorización tendrá carácter de irrevocable y se encontrará vigente por tres años o por más tiempo mientras exista una relación jurídica entre ambos o existan obligaciones pendientes a cargo derivada de dicha operación. **“EL ACREDITADO**” y **“EL GARANTE HIPOTECARIO**”; reconocen y aceptan que **“LA ACREDITANTE”**, podrá considerar como teléfono y/o correo electrónico para notificarles cualquier información que reporten a una sociedad de información crediticia que cuente con características para ser integrada a la Base Primaria de Datos los que hayan informado a **“LA ACREDITANTE”** en la solicitud que **“EL ACREDITADO”** haya entregado a **“LA ACREDITANTE”** o por cualquier otro medio. En el entendido que será responsabilidad de **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”;** informar a **“LA ACREDITANTE”** cualquier cambio en dicha información.
6. Autoriza también a **“LA ACREDITANTE”** a compartir documentación e información financiera, comercial, operativa, de historial o información crediticia y de cualquier otra naturaleza que le sea proporcionada por **“EL ACREDITADO”** o por terceros con su autorización a cualquiera de las entidades financieras del Grupo Financiero HSBC, subsidiarias a nivel nacional e internacional siempre y cuando se trate de subsidiarias del Grupo HSBC.

Para proporcionar a otra persona, entidad o proveedor con los que **“LA ACREDITANTE”** tenga un acuerdo, convenio o contrato de distribución o de prestación de servicios que maneje o llegue a manejar aspectos operativos y/o comerciales relacionados con éste Contrato y que **“LA ACREDITANTE”** pudiera contratar para tal efecto, cualquier dato relativo a las operaciones que se efectúen al amparo de éste Contrato, incluyendo nombre y domicilio de **“EL ACREDITADO”** y de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**;, sin que lo anterior se entienda como revelación de información confidencial para efectos de éste Contrato ni como violación de ningún tipo de secreto, bancario, fiduciario o de otra índole.

1. En términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y del aviso de privacidad que **“LA ACREDITANTE”** puso a su disposición, para obtener, usar, divulgar, almacenar, transferir, y compartir su información personal, comercial, financiera y crediticia, así como el expediente en donde consta dicha información, con todas y cada una de las entidades pertenecientes al Grupo HSBC a nivel nacional o internacional, así como a prestadores de servicios relacionados con este Contrato. **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; aceptan el tratamiento de los datos e información proporcionada para los fines descritos en el aviso de privacidad y que **“LA ACREDITANTE”** en todo momento podrá efectuar cambios en el mencionado aviso de privacidad que ha puesto a su disposición, los cuales serán informados a **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; a través de carteles, listas, folletos, tableros, pizarrones visibles de forma ostensible en las sucursales incluyendo medios electrónicos de comunicación como el teléfono, los cajeros automáticos, el Internet o el correo electrónico de **“EL ACREDITADO”** y de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; o cualquier otro medio que en lo futuro sea adicionado e informado por **“LA ACREDITANTE”** a **“EL ACREDITADO”** y a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**;. Asimismo, **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**; confirman y ratifican que han dado su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales previamente a la celebración del presente Contrato de conformidad con lo establecido en la mencionada Ley y su Reglamento.

**VIGÉSIMA QUINTA. REVOCACIÓN DE AUTORIZACIONES.** La autorización para el servicio de domiciliación mencionada en la fracción I. de la Cláusula que antecede en cualquier momento podrá ser revocada por **“EL ACREDITADO”** y **“LA ACREDITANTE”** la cancelará, sin su responsabilidad, siempre y cuando medie solicitud expresa de **“EL ACREDITADO”** a través de los formatos que para tales efectos **“LA ACREDITANTE”** ponga a su disposición en sus sucursales y en su página de Internet www.hsbc.com.mx. La cancelación surtirá efectos a más tardar a los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la solicitud de **“EL ACREDITADO”**.

La autorización para que los datos de **“EL ACREDITADO”** puedan utilizarse para mercadeo, que se menciona en la Solicitud del presente Contrato y en la Fracción IV de la Cláusula que antecede **puede ser revocada por “EL ACREDITADO” mediante aviso por escrito dirigido a “LA ACREDITANTE” en cualquiera de sus sucursales o bien, podrá tener lugar cuando “EL ACREDITADO” se inscriba en el Registro Público de Usuarios de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros a través de la página de internet de la CONDUSEF www.condusef.gob.mx.** En el entendido que si **“EL ACREDITADO”** otorga una nueva autorización con posterioridad a su inscripción en dicho Registro Público de Usuarios, ésta se entenderá como válida y vigente.

**VIGÉSIMA SEXTA. SEGUROS.** Durante la vigencia del presente Contrato y a efecto de cubrir el importe del Crédito y sus accesorios, **“EL ACREDITADO”** se obliga a contratar y a mantener vigente un seguro de vida con invalidez total y permanente y con seguro de desempleo y un seguro de daños que ampare al inmueble hipotecado en el presente Contrato, mismos que son un requisito para la contratación y vigencia del presente crédito**,** lo cual deberá acreditar con las pólizas o certificados individuales de los seguros respectivos y que deberán ser entregados a **“LA ACREDITANTE”** a su entera satisfacción a la fecha de firma del presente Contrato. **“EL ACREDITADO”** deberá designar como beneficiario preferente e irrevocable de dichos seguros a **“LA ACREDITANTE”**. En caso de siniestro, una vez pagado el importe del crédito y sus accesorios a **“LA ACREDITANTE”**, el remanente que en su caso exista será pagado por la institución de seguros a favor de **“EL ACREDITADO”** o de sus beneficiarios no preferentes.

Los seguros podrán ser contratados por **“EL ACREDITADO”** de manera opcional a través de **“LA ACREDITANTE”** o a través de terceros independientes. Para efectos de lo anterior se estará a lo siguiente:

**A. Cuando las pólizas se contraten a través de “LA ACREDITANTE”:**

**“EL ACREDITADO”** otorga su consentimiento y ha solicitado contratar los seguros a que hace referencia la presente Cláusula a través de **“LA ACREDITANTE”.** Para efectos de lo anterior ha suscrito con **“LA ACREDITANTE”** un documento denominado “Costo y Consentimiento de Contratación de los Seguros”, el cual en términos del artículo 20 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y 23 Bis de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, contiene su consentimiento y expresa su voluntad para contratar los seguros ahí señalados, y se da por enterada del costo de los mismos, por lo que **“EL ACREDITADO”** autoriza y reconoce con su firma autógrafa que dichos seguros sean contratados y se mantengan vigentes durante la vigencia del presente Contrato conforme a lo señalado en la presente Cláusula; dicho documento forma parte integrante de este Contrato para todos los efectos de ley, teniéndose aquí por reproducido como si a la letra se insertare, y mismo que se adjunta en el Apéndice **“K”** de esta escritura.

El seguro de daños que contrate **“LA ACREDITANTE”** por cuenta de **“EL ACREDITADO”** en términos del párrafo anterior, **cubrirá cuando menos el valor de reposición del inmueble hipotecado, a cuyo efecto “EL ACREDITADO” reconoce y acepta que “LA ACREDITANTE” podrá llevar a cabo las actualizaciones de valor respectivas de manera anual, por lo que reconoce y acepta que el monto de la prima podrá variar derivado de la actualización de que se trate.** **“EL ACREDITADO” faculta a “LA ACREDITANTE”, para que en caso de que éste último efectúe las actualizaciones de valor respectivas, informe de dicha actualización a la institución de seguros.**

**“LA ACREDITANTE”** entregará a **“EL ACREDITADO”** las pólizas o certificados individuales de los seguros que contrate por cuenta de **“EL ACREDITADO”**, así como las condiciones generales, folletos de derechos básicos e información para la reclamación en caso de siniestro, a más tardar cinco días hábiles posteriores a la firma del presente Contrato.

**“EL ACREDITADO”** se obliga a entregar a **“LA ACREDITANTE”** la documentación que le solicite en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, necesaria para renovar y/o contratar nuevamente los seguros a que se refiere la presente Cláusula. **“EL ACREDITADO”** reconoce que en caso de incumplimiento de esta obligación, **“LA ACREDITANTE”** podrá dar por terminado el presente Contrato, salvo que presente a **“LA ACREDITANTE”** las pólizas de seguro vigentes correspondientes, de conformidad con la presente Cláusula.

**“EL ACREDITADO”** o sus beneficiarios deberán dar aviso a **“LA ACREDITANTE”** de la reclamación presentada ante la institución de seguros en caso de siniestro de Seguro de Vida a través del centro de atención a clientes al que se accede por medio del teléfono 01 (55) 5721-3322 opción # (gato), desde cualquier parte de la República Mexicana, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la presentación de la reclamación; para Seguros de Daños llamar al 01 800 280 1212 las 24 horas del día.

**B. Cuando las pólizas se contraten por “EL ACREDITADO” directamente con un tercero independiente:**

**“EL ACREDITADO”** se obliga a entregar a **“LA ACREDITANTE”** al momento de la firma del presente Contrato, las pólizas del seguro de vida con invalidez total y permanente, y con un seguro de desempleo y del seguro de daños respectivos, por lo que el beneficiario irrevocable preferente de los seguros antes señalados será **“LA ACREDITANTE”**. Los seguros de daños y vida e invalidez total y permanente **deberán cubrir cuando menos el saldo insoluto del crédito. El seguro de desempleo deberá cubrir al menos seis amortizaciones del crédito**.

**“LA ACREDITANTE”** se reserva el derecho de solicitar a **“EL ACREDITADO”** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato evidencia de la vigencia de las pólizas y de su respectivo pago.

**“EL ACREDITADO”** se obliga a entregar a **“LA ACREDITANTE”** las pólizas que resulten de la renovación de los seguros a que se refiere la presente Cláusula a más tardar 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que concluya la vigencia de la póliza que se renueva.

En caso de que **“EL ACREDITADO”** no presente las renovaciones de las pólizas del seguro de daños respectivas, ésta faculta a **“LA ACREDITANTE”** a contratar la póliza correspondiente en los términos señalados en el inciso **A** de la presente Cláusula.

**“EL ACREDITADO”** podrá contratar con un tercero independiente distinto al originalmente contratado en cualquier momento, en el entendido que no podrá haber un periodo de tiempo en que no exista cobertura y que deberá informar a **“LA ACREDITANTE”** la contratación de los nuevos seguros de forma inmediata. Dichos seguros deberán cumplir con los requisitos y coberturas señaladas en la presente Cláusula.

**“EL ACREDITADO”** reconoce que, salvo que presente a **“LA ACREDITANTE”** pólizas de seguro vigentes en términos de la presente Cláusula, **“LA ACREDITANTE”** podrá dar por terminado el presente Contrato si **“EL ACREDITADO”** se rehúsa a suscribir y/o presentar las pólizas referidas en el presente párrafo y como consecuencia de ello se deja de contar con las coberturas señaladas en la presente Cláusula. Los seguros a que se refiere la presente Cláusula deberán ser pagados directamente por **“EL ACREDITADO”**.

**C. Condiciones generales que deberán cumplir los seguros con independencia de la aseguradora con quien sean contratados:**

**“EL ACREDITADO”** acepta, entiende y reconoce, que en caso de no cubrir los importes del costo de los seguros, las instituciones de seguros no cubrirán los adeudos pendientes de pago de **“EL ACREDITADO”**.

**“EL ACREDITADO”** de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento y enterada del alcance del aviso de privacidad de **“LA ACREDITANTE”**, autoriza expresamente para que los datos personales, sensibles, financieros y patrimoniales que proporcione o llegue a proporcionar a **“LA ACREDITANTE”**, a HSBC Seguros S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, o cualquiera de las empresas afiliadas y subsidiarias, así como cualquier institución de seguros que **“EL ACREDITADO”** haya designado en el documento “Costo y Consentimiento de Contratación de los Seguros” o con las cuales **“LA ACREDITANTE”** tenga un acuerdo, convenio o contrato de distribución o de prestación de servicios, puedan ser utilizados, para los fines descritos, en el aviso de privacidad, y en particular para la solicitud, y en su caso contratación de todo tipo de seguros por parte de **“EL ACREDITADO”**. Asimismo, **“EL ACREDITADO”** manifiesta que **“LA ACREDITANTE”** puso a su disposición el aviso de privacidad de las aquí autorizadas, el cual declara conocer y aceptar en todos sus términos.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. GASTOS Y HONORARIOS.** Los honorarios, gastos, derechos o impuestos que se originen por el otorgamiento de este Contrato, sus modificaciones futuras si las hubiere, su cancelación de hipoteca, la expedición de testimonios o instrumentos notariales, y su correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, así como las gestiones judiciales o extrajudiciales que deban hacerse para el cumplimiento de las obligaciones de **“EL ACREDITADO”** y de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, serán a cargo de aquél y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**.

Independientemente de lo anterior, **“EL ACREDITADO”** se obliga a cubrir a la firma del presente Contrato el importe que indique el fedatario público, en base al presupuesto de honorarios y gastos por él determinado; en el entendido de que **“LA ACREDITANTE”** no dará trámite al Contrato si no se cubre el importe citado.

**VIGÉSIMA OCTAVA. REGLAS PARTICULARES DE EJECUCIÓN.** En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, las partes convienen en que en caso de embargo, **“LA ACREDITANTE”** no se sujetará al orden establecido en los artículos 1395 del Código de Comercio, 436 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los cuales describen el orden que debe seguirse para el caso de embargo o secuestro de bienes, en relación con la fracción I del artículo 439 del mencionado Código Federal de Procedimientos Civiles la cual señala la autorización que otorga un deudor a su acreedor para seleccionar los bienes que han de embargarse y con fundamento en los artículos 1063 y 1393 del Código de Comercio, los cuales señalan el procedimiento que debe de seguirse en los juicios mercantiles.

El emplazamiento y notificaciones se harán en los domicilios señalados en la Cláusula denominada “Domicilios” del presente Contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA. SERVICIOS ADICIONALES. En caso de que “EL ACREDITADO” desee contratar los servicios de Banca por Internet o Banca Telefónica proporcionados por “LA ACREDITANTE” para realizar los pagos de este Crédito o cualquier otro servicio o producto, podrá consultar los requisitos de contratación montos y comisiones en la página de internet de “LA ACREDITANTE” cuya dirección electrónica es www.hsbc.com.mx o acudir a cualquier sucursal de “LA ACREDITANTE”.**

Las partes acuerdan que cada uno de los productos o servicios adicionales que en su caso contrate **“EL ACREDITADO”**, se regirán por los términos y condiciones consignados en los contratos correspondientes a dichos servicios o productos.

**TRIGÉSIMA. VALIDEZ DE LAS OBLIGACIONES. “EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** le atribuyen plena validez a las obligaciones que asumen en este Contrato, ya que el mismo no está viciado de nulidad, error, dolo, lesión o cualquier otro vicio de la voluntad.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. DOMICILIOS.** Las partes señalan como sus respectivos domicilios para los efectos del presente Contrato los siguientes:

A) **“LA ACREDITANTE”** en Avenida Paseo de la Reforma número 347 trescientos cuarenta y siete Torre HSBC, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06500 seis mil quinientos en la Ciudad de México, México.

B) **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** en el inmueble que en este acto hipoteca.

Mientras cualquiera de las partes no notifique a la otra, cambio de su domicilio, las notificaciones judiciales y extrajudiciales, surtirán plenamente sus efectos en el domicilio indicado en esta escritura, o en el último notificado por escrito.

**“LA ACREDITANTE”** pone a disposición de **“EL ACREDITADO”** su página de internet, www.hsbc.com.mx, para consultar las cuentas de sus redes sociales.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. SECRETO BANCARIO.** Con base al artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito que establece que la información y la documentación relativa a las operaciones y servicios bancarios será considerada como “Confidencial”, **“LA ACREDITANTE”**, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios, en ningún caso podrá dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, salvo a **“EL ACREDITADO”**, a sus representantes legales, a las personas que tenga poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio de que se trate o en los demás casos que dicho artículo establece.

Asimismo, **“EL ACREDITADO”** acepta que, adicionalmente a las obligaciones de secreto bancario a las que está sujeto **“LA ACREDITANTE”**, en términos de lo señalado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares la cual establece, entre otras obligaciones, que todo tratamiento de información personal se encuentra sujeto al consentimiento de su titular; la información que **“LA ACREDITANTE”** obtenga de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** con motivo de la celebración del presente Contrato o de algún otro contrato ha sido obtenida al amparo de las disposiciones legales aplicables en materia de identificación del cliente a las que **“LA ACREDITANTE”** está obligada.

Asimismo, de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, **“LA ACREDITANTE”**, al procesar la información de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, está obligada a observar los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad previstos en dicha Ley. **“LA ACREDITANTE”** declara que con motivo de la celebración del presente Contrato, será utilizada únicamente con la finalidad de llevar a cabo las operaciones bancarias consignadas en el presente Contrato, atender requerimientos legales de autoridades competentes, y en su caso para que el que **“LA ACREDITANTE”** efectúe un análisis o estudio de mercado sobre uso que sus clientes den a sus productos y servicios, así como para el ofrecimiento, promoción o publicidad que **“LA ACREDITANTE”**, su controladores o sus afiliadas y subsidiarias puedan llevar a cabo y únicamente será utilizada y/o compartida en los términos en que la legislación aplicable así lo permita.

**TRIGÉSIMA TERCERA. ACTIVIDADES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE CRIMEN FINANCIERO.** **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** aceptan y reconocen que **“LA ACREDITANTE”** está obligada a y podrá realizar cualquier acción que considere conveniente (a su entera discreción) para dar cumplimiento a sus Obligaciones de Cumplimiento en relación a la detección, investigación y prevención de Crímenes Financieros (“**Acciones para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero**”).

Dichas acciones, entre otras posibles, podrán incluir: (a) monitorear, interceptar e investigar cualquier instrucción, comunicación, solicitud de disposición, solicitud de servicios u operaciones, o cualquier pago enviado por o en favor de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, o en su nombre, (b) investigar el origen de o al destinatario de los fondos, (c) combinar la Información de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** con otra información relacionada que esté en posesión de cualquier entidad, nacional o extranjera, del grupo corporativo al que pertenece **“LA ACREDITANTE”** (el “Grupo HSBC”) según sea aplicable conforme a las limitaciones legales aplicables, y/o (d) realizar preguntas o investigaciones adicionales sobre el estado, características o calidad de una persona o entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares), sobre si son objeto de un régimen de sanciones internacionales, o para confirmar la identidad y estado, características o calidad de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**. **“LA ACREDITANTE”** también podrá, sujeta a las limitaciones establecidas bajo las leyes mexicanas y los tratados internacionales aplicables, cooperar con autoridades locales y extranjeras, a través de los mecanismos permitidos bajo las leyes mexicanas aplicables, en relación a Acciones para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero o por cualquier otro propósito.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** aceptan y reconocen que, hasta donde las disposiciones legales aplicables lo permitan, ni **“LA ACREDITANTE”** ni cualquier otra entidad, nacional o extranjera, del Grupo HSBC serán responsables frente a **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o frente a cualquier tercero en relación a cualquier daño o pérdida en que incurran en relación a el retraso o, según se requiera conforme a la legislación aplicable, el bloqueo, suspensión o cancelación de cualquier pago o prestación de todos o parte de los servicios previstos en el presente Contrato, o por cualquier otra acción realizada como parte de las Acciones para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero.

Para efectos de lo previsto en la presente Cláusula **(a)** el término **“Obligaciones de Cumplimiento”** significa las obligaciones de cualquier entidad, nacional o extranjera, del Grupo HSBC para cumplir con: (i) cualquier legislación, regulación, ordenanza, regla, sentencia, decreto, código voluntario, directriz, régimen de sanciones internacionales, orden judicial, convenio celebrado entre cualquier entidad del Grupo HSBC y cualquier Autoridad, o contrato o tratado entre Autoridades (que sea vinculante para **“LA ACREDITANTE”** y/o para cualquier miembro o miembros del Grupo HSBC), los anteriores conceptos ya sean locales o extranjeros y sujeto a que sean aplicables (las “**Leyes**”), o cualquier lineamiento internacional o política o procedimiento interno, (ii) cualquier requerimiento válido de Autoridades, o cualquier obligación conforme a las Leyes de presentar informes o reportes, reportes regulatorios en relación a operaciones, realizar divulgaciones u otras acciones, y (iii) Leyes que requieran que **“LA ACREDITANTE”** verifique la identidad de nuestros Clientes; **(b)** el término **“Crimen Financiero”** significa lavado de dinero, financiamiento al terrorismo, corrupción, soborno, cohecho, evasión fiscal, evasión de sanciones internacionales económicas o de comercio, y/o violaciones o intentos para evitar o violar Leyes en relación a dichas materias, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, los delitos previstos en los artículos 139 ó 148 Bis del Código Penal Federal o que pudieran ubicarse en los supuestos del artículo 400 Bis del mismo Código; **(c)** el término **“Autoridades”** significa cualquier autoridad judicial, administrativa o regulatoria, gobierno o agencia de gobierno, o entidad pública, cualquier Autoridad Fiscal, bolsa de valores o futuros, corte, banco central u otros cuerpos encargados del cumplimiento de la ley, o cualquier representante de los anteriores, que tengan jurisdicción sobre cualquier entidad del Grupo HSBC; y **(d)** el término **“Autoridades Fiscales”** significa cualquier autoridad fiscal o monetaria, ya sea nacional o extranjera.

Para efectos de lo previsto en la presente Cláusula el término “**Información del Cliente**” tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula denominada “Cumplimiento Fiscal”.

**TRIGÉSIMA CUARTA. CUMPLIMIENTO FISCAL.** **“EL ACREDITANTE”** no proporcionará en caso alguno asesoría fiscal a **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, por lo que será responsabilidad de las mismas cumplir con sus obligaciones fiscales. **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que algunos países pueden tener legislación tributaria con efecto extraterritorial independientemente del lugar de domicilio, residencia, ciudadanía, nacionalidad o lugar de constitución de **“EL ACREDITADO”** o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, por lo que **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que ni **“LA ACREDITANTE”** ni cualquier entidad, nacional o extranjera, del Grupo HSBC tendrán responsabilidad alguna con respecto a cualquier asesoría en pago de impuestos, asesoría fiscal o legal que haya sido proporcionada por terceros ni con respecto a las decisiones que adopten **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** por cualquier otro motivo. En este sentido, se sugiere que **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** busquen asesoría legal y/o fiscal independiente.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que ***(i)*** **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, y ***(ii)*** cuando **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** sean una persona moral (o fideicomiso o figura similar), cada una de sus Personas Relacionadas para Efectos Fiscales actuando en su carácter de Personas Relacionadas para Efectos Fiscales (y no en su carácter personal), y ***(iii)***, en su caso, sus Personas Relacionadas, es(son) responsable(s) de cumplir con cualquier obligación que pueda(n) tener con respecto al pago de impuestos y a la presentación de declaraciones u otra documentación requerida en materia de impuestos, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, respecto de todos sus ingresos, ganancias de capital, riqueza, herencias y, en general, impuestos en todas las jurisdicciones en que se general dichas obligaciones y en relación a la apertura de la cuenta en su caso, y/o en relación a los Servicios proporcionados por **“LA ACREDITANTE”** y/u otras sociedades del Grupo HSBC.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que **“LA ACREDITANTE”** se reserva el derecho de solicitar documentos u otras evidencias que demuestren el cumplimiento de las obligaciones tributarias a cargo de **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, las Personas Relacionadas para efectos Fiscales y las Personas Relacionadas, en el entendido que si no proporciona esta información en el plazo establecido por **“LA ACREDITANTE”** o si la información proporcionada es considerada insuficiente o falsa, **“LA ACREDITANTE”** tendrá el derecho de rescindir con efectos inmediatos el presente contrato.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que **“LA ACREDITANTE”**, conforme a la legislación mexicana aplicable, podrá **(i)** notificar a las Autoridades competentes que **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, las Personas Relacionadas para Efectos Fiscales y/o las Personas Relacionadas no han cumplido con sus obligaciones fiscales y/o tributarias, y **(ii)** proporcionar a las Autoridades competentes, que así lo soliciten a través de los canales apropiados, su Información Fiscal.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** expresamente se obligan a informar a las Personas Relacionadas para Efectos Fiscales y a las Personas Relacionadas el contenido y alcance de la presente Cláusula.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Para efectos de lo previsto en la presente Cláusula: **(a)** el término **“Información del Cliente”** significa Información Personal, información confidencial, y/o Información Fiscal de **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o de una Persona Relacionada para Efectos Fiscales; **(b)** el término **“Información Fiscal”** significa cualquier documento o información (incluyendo cualquier declaración, renuncia o consentimiento) relacionada, directa o indirectamente, al estado o situación fiscal de **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** (independientemente de si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** son una persona física o moral u entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares)) y de su propietario, “Persona con Control”, “Beneficiario Sustancial” o beneficiario final de **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, que **“LA ACREDITANTE”** considere necesaria para cumplir (o para demostrar el cumplimiento o evitar el incumplimiento) con cualquier obligación de las entidades del Grupo HSBC ante cualquier Autoridad Fiscal; **“Información Fiscal”** incluye, de manera enunciativa mas no limitativa, información sobre: residencia fiscal y/o lugar de constitución, administración o negocios (según sea aplicable), domicilio fiscal, número de identificación fiscal (tal como el número de registro federal de contribuyentes), Formatos de Certificación Fiscal, y cierta Información Personal que se necesaria para efectos fiscales; **(c)** el término **“Información Personal”** significa cualquier información concerniente a una persona física (o persona moral en aquellos países cuya legislación proteja su información) que permita la identificación de dicha persona, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, información sensible (según la misma se define en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares), nombre, domicilio, información sobre su residencia, datos de contacto, edad, lugar y fecha de nacimiento, nacionalidad, ciudadanía y estados civil; **(d)** el término **“Persona Relacionada para Efectos Fiscales”** significa cualquier persona o entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares) cuya información (incluyendo Información Personal o Información Fiscal) sea entregada por, o en nombre de, **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** a cualquier entidad del Grupo HSBC o que por cualquier otro motivo sea recibida por cualquier entidad del Grupo HSBC en relación a la prestación de los servicios y/o productos previstos en el presente contrato. En relación a **“EL ACREDITADO”** y a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, una Persona Relacionada para Efectos Fiscales incluye, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier garante de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, los directivos o funcionarios de una sociedad, los socios, accionistas o asociados, cualquier “Beneficiario Sustancial”, “Persona con Control”, beneficiario final, fiduciario, fideicomitente, representante de un fideicomiso, agente o persona designada por **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, o cualquier otra persona u entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares) que tengan una relación con **“EL ACREDITADO”** y/o con **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** que sea relevante para su relación con el Grupo HSBC; **(e)** el término **“Formatos de Certificación Fiscal”** significa cualquier formato u otros documentos que sean emitidos o requeridos por cualquier Autoridad Fiscal o por **“LA ACREDITANTE”** para confirmar el estado o situación fiscal del propietario de una cuenta o de cualquier Persona Relacionada para Efectos Fiscales de una persona moral o entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares); **(f)** el término **“Persona con Control”** significa personas físicas que, directa o indirectamente, pueden ejercer el control de una persona moral o entidad (incluyendo fideicomisos, en cuyo caso serían los fideicomitentes, los fiduciarios, fideicomisarios o representantes del mismo y cualquier otra persona que ejerza el control efectivo sobre el fideicomiso, u otras figuras similares, en cuyo caso será aquella persona que ejerza una función o posición de control similar); **(g)** el término **“Beneficiario Sustancial”** significa cualquier persona física que tenga derecho a recibir, directa o indirectamente, más del 10% de las utilidades de o con una participación mayor a 10% en cualquier persona moral o entidad (incluyendo fideicomisos u otras figuras similares)

Para efectos de lo previsto en la presente Cláusula el término “**Autoridad Fiscal**”tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula denominada “Actividades para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero”.

**TRIGÉSIMA QUINTA. COMPARTIR INFORMACIÓN.** **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** autorizan expresamente a **“LA ACREDITANTE”** para compartir y proporcionar a otras entidades o subsidiarias del grupo financiero al que pertenece, a sus filiales y afiliadas y a las filiales de dichas entidades, nacionales e internacionales, así como a sus proveedores, información relacionada a las operaciones y servicios celebrados con dicha institución, incluida su Información Personal para los fines que sean necesarios para su operación y para la comercialización de productos y servicios. Asimismo, **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen, aceptan y autorizan expresamente a **“LA ACREDITANTE”** para que, conforme la legislación de México y los tratados internacionales celebrados por México lo permitan, comparta y o solicite la información que estime conveniente o necesaria para realizar las Acciones para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero y el cumplimiento de las Obligaciones de Cumplimiento que le sean aplicables conforme a la legislación de México y los tratados internacionales celebrados por México.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconocen y aceptan que **“LA ACREDITANTE”** podrá estar obligada a compartir parcial o totalmente la Información de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** con terceros, nacionales o extranjeros, para la realización de ciertos servicios y/o productos solicitados por **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**. En relación a lo anterior, **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** autorizan expresamente a **“LA ACREDITANTE”** a compartir, sujeto a las limitaciones y disposiciones de la legislación Mexicana y los tratados internacionales celebrados por México, con terceros la Información de **“EL ACREDITADO”** y/o de **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** que sea necesario divulgar para la prestación de los servicios y/o productos solicitados por **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**.

En los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y del aviso de privacidad que **“LA ACREDITANTE”** puso a su disposición, para obtener, usar, divulgar, almacenar, transferir, y compartir su información personal, comercial, financiera y crediticia, así como el expediente en donde consta dicha información, con todas y cada una de las entidades pertenecientes al Grupo HSBC a nivel nacional o internacional, así como a prestadores de servicios relacionados con este Contrato. **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** aceptan el tratamiento de los datos e información proporcionada para los fines descritos en el aviso de privacidad y que **“LA ACREDITANTE”** en todo momento podrá efectuar cambios en el mencionado aviso de privacidad que ha puesto a su disposición, los cuales serán informados a **“EL ACREDITADO”** y a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** a través de los medios de comunicación.

**“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** aceptan y reconocen que ni **“LA ACREDITANTE”** ni las demás entidades del Grupo HSBC serán responsables frente a **“EL ACREDITADO”** y/o a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o cualquier tercero por los efectos, incluido cualquier daño o pérdida sufrido por **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o cualquier tercero, derivados de la divulgación, transmisión o uso de la Información de **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o de cualquier otra información que haga **“LA ACREDITANTE”** o las demás entidades del Grupo HSBC en los términos de la presente Cláusula, excepto cuando dichos efectos se deriven de la negligencia grave o mala fe de la entidad que divulgó la información.

Para efectos de lo previsto en la presente Cláusula el término “**Obligaciones de Cumplimiento**”tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula denominada “Actividades para la Administración de Riesgo de Crimen Financiero”, y los términos “**Información del Cliente**” e “**Información Personal**” tendrán el significado que se les atribuyen en la Cláusula denominada “Cumplimiento Fiscal”.

**TRIGÉSIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.** Para la interpretación, cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato, y para ser requerido judicialmente a **“EL ACREDITADO”** y/o a **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** el pago del Crédito y demás accesorios legales, **las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Federal, a la capital del Estado donde se hubiere suscrito el contrato o de la ubicación del inmueble dado en garantía,** renunciando al fuero de cualquier otro domicilio que tengan en el presente o que pudieren adquirir en lo futuro.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. SUBTÍTULOS.** Los subtítulos en este Contrato son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN DE “EL ACREDITADO” Y DE “EL GARANTE HIPOTECARIO”. “EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** manifiestan bajo protesta de decir verdad que para efectos del presente Contrato actúan en nombre y por cuenta propia y que al firmarlo aceptan los términos y condiciones que se establecen en el mismo.

**TRIGÉSIMA NOVENA. REFERENCIAS LEGALES.** **“EL ACREDITADO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** manifiestan que para fines de transparencia y claridad de los preceptos legales citados a lo largo de este Contrato, **“LA ACREDITANTE”** le informó que en el Registro de Contratos de Adhesión a que se refiere la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y que lleva la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, se incluye un documento que contiene la transcripción de todos los preceptos legales citados en el presente Contrato, el cual está disponible para su consulta como “Anexo de Referencias Legales” en el registro correspondiente a este Contrato, ingresando en la dirección siguiente: http://e-portalif.condusef.gob.mx/reca/index.php. Asimismo, podrá consultarlo en el Portal de **“LA ACREDITANTE”**: www.hsbc.com.mx o bien solicitar una copia del Anexo de Referencias Legales directamente en las sucursales de **“LA ACREDITANTE”**.

---------------------------------------------------------- **CAPITULO TERCERO**---------------------------------------------------------

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

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

**PRIMERA**. **DEFINICIONES Y REFERENCIAS**. Para los efectos del presente contrato las partes convienen en ceñirse al 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 del **MUTUO** suscrito con **“EL FOVISSSTE”**. Dicho adeudo vencido formará parte del saldo insoluto del crédito y es independiente del estatus laboral de **“EL** **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 cubran las **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 **“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, de conformidad con **“LAS REGLAS” y “LAS REGLAS OPERATIVAS”.**

**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.

**LAS REGLAS OPERATIVAS:** Las Reglas Operativas para el Otorgamiento del Segundo Crédito 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 **OCHENTA Y UNO PUNTO DIECINUEVE (81.19)** Unidad de Medida de Actualización, que al momento de la suscripción del presente contrato equivalen a **(DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 50/100 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 **81.19%** 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 VEINTICUATRO (.24)** 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 ordinarios 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** MUTUOiniciará el día en que se disponga el mismo, es decir, que sea liberado el importe del MUTUOy 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 MUTUOpor 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”.**

Al efecto, **“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**” a **“EL 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** MUTUOa 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 MUTUOen 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 a **“EL 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 de **“EL 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 a **“EL 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 de **“EL 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 MUTUOcontinuará 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 MUTUOcualquier 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 de **“EL 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 de **“EL 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 MUTUOo 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 de **“EL 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 MUTUOen 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 a **“EL ACREDITADO”** los descuentos pactados en el **MUTUO** por concepto de préstamo para vivienda y aún exista saldo a favor de **“EL FOVISSSTE”**.

Será obligación de **“EL 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 MUTUOestará 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 MUTUOconcedido 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 50% (cincuenta por ciento) de los gastos de escrituración que genere la formalización del MUTUOante 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** FOVISSSTEo 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.

---------------------------------------------------------- **CAPITULO CUARTO**---------------------------------------------------------

---------------------------------------**CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA**------------------------------------------

**PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE “LA 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 **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ,** **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, gravar y de ningún otro modo enajenar **“EL INMUEBLE”** que en este instrumento se hipoteca, 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”** lo señale para tal cargo y, en su caso, el depositario que nombre **“EL FOVISSSTE”**, 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 constituida en los términos estipulados en la cláusula primera de este capítulo garantiza el pago a **“LA ACREDITANTE”** y a **“EL FOVISSSTE”**, de las obligaciones con la prelación siguiente:

**a).-** La hipoteca constituida en primer lugar y grado garantiza a **“LA 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 **“LA 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 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, **“LA 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 Segundo, hasta por la cantidad de **$1,445,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

**2.-** La porción del financiamiento referido en el Capítulo Tercero por el equivalente a **OCHENTA Y UNO PUNTO DIECINUEVE (81.19)** **UMA**, que a la fecha de firma de la presente escritura equivalen a la cantidad de **$214,435.50 (DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**.

**-----------------------------------------------------------CAPITULO QUINTO------------------------------------------------------------**

**--------------------------------------------------DE LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA---------------------------------------------------**

**ÚNICA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.-** La señora **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ**, 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 **“LA 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 **“LA ACREDITANTE”** y a **“EL FOVISSSTE”**.

------------------------------------------------------------ **CAPITULO 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 **“LA 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 pudieren existir **“EL ACREDITADO”** autoriza de igual manera a **“LA ACREDITANTE”**, a proporcionar la misma información a las empresas que en ejercicio de sus funciones así lo soliciten liberando en ambos casos a **“LA ACREDITANTE”**, de 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 está cláusula puedan derivar.

**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:

**“LA ACREDITANTE”:** Avenida Paseo de la Reforma número 347 trescientos cuarenta y siete Torre HSBC, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06500 seis mil quinientos en la Ciudad de México, México

**“EL FOVISSSTE”:** Miguel Noreña número veintiocho, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, código postal cero tres mil novecientos.

**“EL ACREDITADO”:** el domicilio en el que se ubica **“EL INMUEBLE”,** y/o **CAMINO AL BOSQUE, MANZANA VEINTIUNO, LOTE DIEZ, COFRADÍA III, C.P. 54715, CUAUTITLÁN IZCALLI, MEXICO**, así como el correo electrónico: franco8802@gmail.com---------------------------------------------------------------------------------------------------

**La “OBLIGADA SOLIDARIA”:** El mismo domicilio que **“EL ACREDITADO”**.

Mientras **“EL ACREDITADO”** no notifique 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 **“L”.--------------------** **II.-** La personalidad del licenciado **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**, como apoderado de la sociedad denominada **“HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC,** se acredita con la copia de la Escritura número veintiocho mil setecientos veintisiete, del Libro número ochocientos sesena y seis, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, ante la Licenciada **ROSAMARÍA LÓPEZ LUGO**, titular de la Notaría Doscientos Veintitrés del Distrito Federal; escritura de la cual en forma parcial y en lo conducente se transcribe lo que es del tenor literal siguiente: “…hago constar. **--- EL PODER** que otorga: **--- “HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC,** representada por los licenciados **FERNANDO FRANCO DE LA GARZA Y OSMAR NASCIMENTO LENARTOVIOZ**, en su calidad de Apoderados, de conformidad con la protesta de ley y cláusula siguiente: **--- CLÁUSULA --- ÚNICA.- “HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, representada como ha quedado dicho, confiere PODER, en los términos que más adelante se establecen, a favor del señor **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO. ---** Para que lo ejerza conforme a las siguientes: **--- FACULTADES --- PODER ESPECIAL**, con la limitación que más adelante se establece, pero tan amplio como en derecho se requiera para que el apoderado antes designado en nombre y representación de **“HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, FIRMEN Y FORMALICE** todo tipo de Contratos de Apertura de Crédito, Convenios, Reestructuras y Reconocimiento de Adeudo, asi como para que **CANCELE, LIBERE, Y EXTINGA** todo tipo de garantías reales o personales, incluyendo avales otorgados por los acreditados, deudores solidarios u otros obligados que hubieren constituido dichas garantías a favor de la Sociedad poderdante, **siempre y cuando se reciba el pago total de los adeudo respectivos y/o estos se encuentren totalmente liquidados,**  pudiendo al efecto firmar toda la documentación tanto pública como privada que se requiera tales fines. **--- LIMITACIÓN.-** El apoderado antes designado podrán ejercer el presente poder en operaciones cuyo monto no exceda de la cantidad de **UN MILLÓN DE DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL**…”.-----------------------------

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

**a)** Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de la **“PARTE ACREDITADA”** que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el Contrato de crédito simple consignado en este instrumento.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**b)** Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de **“HSBC MEXICO”** explicó a la **“PARTE ACREDITADA”**, los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.-------------

**c)** Que, por las declaraciones del representante de **“HSBC MEXICO”** como de la **“PARTE ACREDITADA”**, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del Contrato de Crédito simple consignado en el presente instrumento.-----------------------------------------------------------------

**d)** 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 la **“PARTE ACREDITADA”** de leer las Condiciones Generales de Contratación, y la Tabla de Tasas de Interés, 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 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:- **JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**, mexicano e hijo de padres de igual nacionalidad, soltero, mayor de edad, Gerente Hipotecario, originario y vecino de la Ciudad de México, donde nació el día dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número trescientos cuarenta y siete, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal cero sesenta y seis mil, y con Registro Federal de Contribuyentes número PANJ831118, de paso por esta Ciudad.--------------------------------------------------------------

**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 Saturnino Herrán 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 Sebastián, 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. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- **JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO,** originario de la Ciudad de México y vecino de Cuautitlán Izcalli, México, que nació el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y tres, mexicana por nacimiento, hijo de padres mexicanos, casado con la señora **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ**, empleado, con domicilio en Camino al Bosque, Manzana Veintiuno, Lote Diez, Cofradía III, C.P. 54715 cinco cuatro siete uno cinco, Cuautitlán Izcalli, Mexico, se identifica con credencial para votar con numero de IDMEX: “1490583770”, con Clave Única de Registro de Población “OEVF930905HDFLLR06”, con Registro Federal de Contribuyentes “OEVF930905127”.- **GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ,** originaria de Nezahualcóyotl, México, vecina y domiciliada donde su esposo, que nació el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y tres, mexicana por nacimiento, hija de padres mexicanos, casada, se identifica con credencial para votar con numero de OCR: “0779130923765”, con Clave Única de Registro de Población “BUSG930728MMCYNR04”, con Registro Federal de Contribuyentes “BUSG930728TB3”.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**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 nueve de octubre del dos mil veinte. **DOY FE. ------------------------------------------------------------- JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO. FIRMA. ----------------------------------------------------MARITZA VERDUZCO LOPEZ. FIRMA. ------------------------------------------------------------------MOISES FLORES LUNA. FIRMA. -------------------------------------------------------------------------- GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ. FIRMA. --------------------------------------------------------- JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO. 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 DIECISEIS 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 CATORCE 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 FRANCO OLEA VALLEJO**, COMO **TITULO DE PROPIEDAD**. ------------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A DIECISIETE 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 **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, COMO **TITULO DE CREDITO**. ------------------------------------------------------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A DIECISIETE 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, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO** **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, COMO **TITULO DE CREDITO**. -------------------------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A DIECISIETE 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 “HSBC MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, VA EN ESTAS CATORCE HOJAS PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE D-EL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE. – DOY FE.------------------------------------------------------**

**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190**

**MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**

**COMPRADOR CÓNYUGE**

**JOSÉ FRANCO OLEA VALLEJO GRETA ITZHEL BUEYES SÁNCHEZ**

**VENDEDOR**

**MARITZA VERDUZCO LOPEZ MOISÉS FLORES LUNA**

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

**HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**

**GRUPO FINANCIERO HSBC, APODERADOS**

**JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**

**FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO** **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**

**JUAN FERNANDO PADILLA NAVARRO**

**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.**