ESCRITURA **(1)«1»**

LIBRO **(2**)«2». **.**---**JCV/JOR/VCM.**

- - - - - CIUDAD DE MÉXICO, a **(3) «3» .**

**LICENCIADO JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO,** notario número ciento diez de la Ciudad de México, hago constar:

**A).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran de una parte **(4) «8»**

en lo sucesivo “LA PARTE COMPRADORA”, y de otra **(5) «9»**

esta última representada por el señor **(6) «10»** en lo sucesivo “LA PARTE VENDEDORA”;

**B.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS,** que celebran de una parte, **(7) «11»** a quien en el presente se le denominará el **“BANCO”** o el **“ACREDITANTE”,** representado por **(8) «12»**

y de otra parte **(4) «8»** a quien en lo sucesivo se le denominarácomo el **“ACREDITADO”;** y

**C.- EL CONTRATO DE HIPOTECA** que otorga **(4) «8»** a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”,** y/o conjuntamente el **“GARANTE HIPOTECARIO”,** en favor de **(7) «11»** representado como ha quedado dicho; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:

------------------**ANTECEDENTES Y DECLARACIONES**

**I.-** **TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Por **escritura número trescientos ocho mil setecientos setenta y ocho,** de fecha cuatro de noviembre del año dos mil diecinueve, ante el licenciado Claudio Juan Ramón Hernández de Rubín, notario número seis de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el **folio real número cuatrocientos treinta y dos mil doscientos sesenta y siete,** el señor **Demetrio Hernández Vadillo,** estando **casado** con la señora María Cristina Gutiérrez González, bajo el régimen de **separación de bienes** (el matrimonio se celebró en la Ciudad de México, el día tres de febrero de mil novecientos noventa y tres, según consta de la copia certificada del acta marcada con el número ciento once, que obra en el Juzgado Trigésimo del Registro Civil de esta Ciudad, que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“A uno”**) y la señora **Daniela Rico Norman,** estando **casada** con el señor Francisco Nicolás González Díaz, bajo el régimen de **separación de bienes** (el matrimonio se celebró en la Ciudad de México, el día diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, según consta de la copia certificada del acta marcada con el número cuatrocientos cuatro, que obra en el Juzgado Trigésimo Segundo del Registro Civil de esta Ciudad, que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“A dos”**), adquirieron por compraventa pro-indiviso y por partes iguales, en precio de dieciocho millones doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional, **el inmueble marcado con el número ocho de la calle Pirineos, consistente en la fracción de los lotes uno “A”, uno “B”, dos, tres, cuatro y seis, manzana ciento treinta y dos, Fraccionamiento Los Portales, colonia General Anaya (hoy Miravalle), cuartel Décimo Segundo, Benito Juárez, Ciudad de México,** con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura se especificaron.

Con la letra **“B”** agrego al apéndice de esta escritura **copia fotostática del título** relacionado en el presente antecedente.

**II.- CONSTRUCCIONES.-** Declara “LA PARTE VENDEDORA” que sobre el inmueble descrito en el antecedente anterior y con fondos propios llevaron a cabo la construcción de un **edificio de veinte departamentos marcado con el número oficial ocho, de la calle Pirineos, colonia Miravalle, Benito Juárez, Ciudad de México,** según consta de la **manifestación de construcción tipo “B”, aviso de terminación de obra, autorización de uso y ocupación** y de la **constancia de alineamiento y número oficial,** que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con las letras de la **“C uno”** a la **“C cuatro”**.

**III.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-** Por **escritura número ciento veinte mil seiscientos noventa y cuatro,** de fecha tres de octubre del año dos mil veintitrés, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, por lo que se refiere al inmueble objeto de esta escritura, **en el folio real número cuatrocientos treinta y dos mil doscientos sesenta y siete auxiliar ocho,** los señores **Demetrio Hernández Vadillo** y **Daniela Rico Norman,** por declaración unilateral de voluntad constituyeron **el régimen de propiedad en condominio** sobre el **inmueble marcado con el número oficial ocho, de la calle Pirineos, colonia Miravalle, Benito Juárez, Ciudad de México;** y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:

**“…***----------------------------****CAPÍTULO SEGUNDO***

*----------------------****CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE***

*-----------------------****PROPIEDAD EN CONDOMINIO***

*-------------------------------* ***C L A U S U L A S…***

***…TERCERA.-*** *Los comparecientes declaran que el uso exclusivo de los treinta cajones de estacionamiento y las seis bodegas serán asignadas al momento en que se realice la primera enajenación del departamento correspondiente.*

*Asimismo, declaran que los departamentos* ***quinientos uno, quinientos dos, quinientos tres y quinientos cuatro,*** *tendrán el derecho de uso exclusivo de un* ***Roof Garden,*** *y los propietarios de dichos departamentos serán los responsables de los trabajos de impermeabilización y mantenimiento de su respectivo Roof Garden.* ***…”***

**IV.- INMUEBLE OBJETO DE LA ESCRITURA.-** En la escritura mencionada en el antecedente tercero de esta escritura, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, por lo que se refiere al inmueble objeto de esta escritura, **en el folio real número cuatrocientos treinta y dos mil doscientos sesenta y siete auxiliar ocho,** se describieron las unidades privativas dentro de las cuales se encuentra el inmueble objeto de esta escritura, o sea **(9)** con la superficie, medidas, linderos e indiviso que en la escritura del régimen de propiedad en condominio se describieron como sigue:

**(10)**

**INDIVISO: (11)**

Con la letra **“D”,** agrego al apéndice de esta escritura copia fotostática de **la escritura del condominio** a que se refiere el antecedente tercero.

**V.- ASIGNACIÓN DEL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LAS ÁREAS COMUNES.-** En este acto “LA PARTE VENDEDORA” asigna el derecho de uso exclusivo de **un cajón de estacionamiento marcado con el número diecisiete (chico),** ubicado en planta baja el cual tiene la superficie, medidas y linderos siguientes:

**(12)**

**VI.-** Declara “LA PARTE VENDEDORA”, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes, lo que justifica con el **certificado de libertad de gravámenes,** presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el día **(13)** que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“E”**.

**VII.-** Declaran “LA PARTE VENDEDORA” y “LA PARTE COMPRADORA”, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra **registrado en la Tesorería de la Ciudad de México,** respecto del **impuesto predial** con el número de cuenta **“(14) «14»”** () y respecto a los **derechos por servicio de agua** con el número de cuenta global **“(15) «15»”** (), conforme a las boletas que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con las letras **“F uno” y “F dos”.**

**VIII.-** En términos del artículo veintisiete del Código Fiscal para la Ciudad de México vigente, “LA PARTE VENDEDORA” y “LA PARTE COMPRADORA” me exhiben las **constancias de adeudos de impuesto predial** y **derechos por servicio de agua** respecto del bien inmueble objeto de esta escritura, en donde consta que el inmueble **no presenta adeudos** por dichos conceptos de los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de este instrumento las cuales agrego al apéndice de esta escritura con las letras **“G uno” y “G dos”.**

**IX.-** Declara “LA PARTE VENDEDORA” advertida de las penas en que incurre quien declara falsamente, que el inmueble materia de esta escritura no adeuda pago alguno por cuotas de mantenimiento, administración y de reserva, declaración con la que manifiesta su expresa conformidad “LA PARTE COMPRADORA”, liberando al suscrito notario y a “LA ACREDITANTE” de cualquier responsabilidad por tal concepto y asimismo “LA PARTE COMPRADORA” manifiesta que le consta lo declarado anteriormente.

**X.-** El **valor catastral** del inmueble objeto de esta escritura, es la cantidad de **(16)** de acuerdo con la boleta que ha quedado agregada al apéndice de esta escritura con la letra “F uno”.

**XI.-** El **valor** delinmueble objeto de esta escritura, es la cantidad de **(16)** según **avalúo bancario** formulado por **(18)** el día **(19)** que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“H”, el cual fue elaborado única y exclusivamente para efectos del crédito a que se refiere el capítulo segundo de esta escritura.**

Declaran “LA PARTE VENDEDORA” y “LA PARTE COMPRADORA”, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que no tienen conocimiento de que el inmueble objeto de esta escritura haya sufrido modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas o variaciones en el comportamiento del mercado inmobiliario desde la fecha de la elaboración del avalúo antes mencionado.

**XII.-** Con la letra **“I”,** agrego al apéndice de esta escritura el **Certificado de Zonificación** a que se refiere el **artículo once** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

**XIII.-** Declara “LA PARTE COMPRADORA”, que es de su interés participar en los beneficios a que se refiere el **artículo doscientos setenta y cinco Bis** del Código Fiscal para la Ciudad de México, lo que acredita con su correspondiente **constancia de participación,** el cual agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“J”.**

Asimismo, declara que cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos, para obtener los beneficios de dicho artículo. **(20)**

**XIV.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO. (21)**

**a).-** De “LA PARTE VENDEDORA”.- Declaran:

**i).-** El señor **Demetrio Hernández Vadillo,** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, estar **casado** con la señora María Cristina Gutiérrez González, bajo el régimen de **separación de bienes,** de acuerdo con el acta de matrimonio que ha quedado relacionada en el antecedente primero de esta escritura, la cual quedó agregada al apéndice de este instrumento con la letra “A uno”.

**ii).-** El representante de la señora **Daniela Rico Norman,** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que su representada estar **casada** con el señor Francisco Nicolás González Díaz, bajo el régimen de **separación de bienes,** de acuerdo con el acta de matrimonio que ha quedado relacionada en el antecedente primero de esta escritura, la cual quedó agregada al apéndice de este instrumento con la letra “A dos”.

**b).-** De “LA PARTE COMPRADORA” y/o el “ACREDITADO”.- Declara la señora **Emma Graciela Dib Mercado,** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, estar **soltera.**

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

**I.** Declaran las partes que para los efectos de lo estipulado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipoteca, los siguientes términos y expresiones escritos, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

a) **“PARTE VENDEDORA”**: Es la persona física o moral que enajena el inmueble que es objeto del contrato de compraventa que se consigna en esta misma escritura.

b) **“PARTE COMPRADORA”**: Es la persona físicaque adquiere el inmueble objeto de contrato de compraventa que se consigna en esta escritura.

c) **INMUEBLE**: La casa habitación, unidades privativas, construcciones y terreno que se describió en los antecedentes **cuarto y quinto** del presente instrumento, que adquiere el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”*** cuyo precio de la operación se salda con el crédito hipotecario que en este instrumento se formaliza.

d) **“ACREDITANTE”**: Persona moral que otorga un crédito.

e) **“ACREDITADO”**: Persona física que recibe un crédito.

f) **“COACREDITADO”**: Persona física que conjuntamente con el **“ACREDITADO”** recibe el crédito.

g) **“GARANTE HIPOTECARIO(A)”**: Persona propietaria de un inmueble, que otorga el mismo en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito consignado en el presente instrumento.

h) **“OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A)”**: Persona que se obliga a pagar el crédito, y a responder del mismo conjuntamente con el **“ACREDITADO”.**

i) **OFERTA VINCULANTE**:Documento extendido por el **“ACREDITANTE”** a petición del **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”***, previa solicitud de crédito que contenga los términos y condiciones en que el **“ACREDITANTE”** estaría dispuesto a otorgar un crédito garantizado a la vivienda.

j) **COMISIÓN:** Cualquier cargo que le corresponda, independientemente de su denominación o modalidad, diferente al interés que el “**ACREDITANTE”** cobre a un “**ACREDITADO”** y en su caso, al “**COACREDITADO**”.

k) **CRÉDITO**: Recurso, préstamo o financiamiento que ofrezca el **“ACREDITANTE”** al **“ACREDITADO”** para la adquisición del Inmueble.

l) **CONTRATO**: El presente instrumento a través del cual se establecen los términos y condiciones de la apertura del crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

m) **TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO**: Es el calendario de pagos que incluye pago de capital, intereses, comisiones, gastos y accesorios.

n) **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 a los créditos.

ñ) **REDES SOCIALES:** Son los medios electrónicos en los que tiene presencia el **“ACREDITANTE”** y que se pueden consultar en la página de internet [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx).

o) **PAGO ANTICIPADO**: Al pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, antes de la fecha en que sea exigible.

p) **PAGOS ATRASADOS:** El (los) pago(s) que el **“ACREDITADO”** y en su caso el **“COACREDITADO”**, efectúen al crédito otorgado por el **“ACREDITANTE”** en el presente instrumento, posterior(es) a la fecha límite de pago, de conformidad a lo establecido en la cláusula tercera del presente Contrato.

q) **PERIODO**: Al tiempo que transcurra entre dos fechas de pago consecutivas o, en su caso, entre la fecha de disposición del crédito y la primera fecha de pago.

r) **SALDO INSOLUTO**: Al principal pendiente de amortizar.

s) **DÍAS HÁBILES BANCARIOS**:Para efectos de este Contrato se entiende por días hábiles bancarios, todos los días de la semana, excepto sábados y domingos, así como los que señale la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como inhábiles en el Diario Oficial de la Federación.

**II.** Declara el **“ACREDITANTE”** que:

a) Es una Institución de Crédito Filial, constituida conforme a las leyes de la República Mexicana y que se encuentra facultada para la celebración de este Contrato.

b) Estimó la situación económica del **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”*** y su calificación administrativa, en función de los documentos e información proporcionados por éste(os).

c) Sus actividades se encuentran reguladas entre otras por lo establecido en las disposiciones normativas correspondientes en materia de prevención de actividades que pudieran favorecer la comisión del delito de lavado de dinero o financiamiento al terrorismo, por lo tanto, tiene establecidas medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos, omisiones u operaciones con recursos de procedencia ilícita, así como para identificar a sus clientes y usuarios y presenta en términos de la normatividad aplicable, los reportes sobre actos, operaciones y servicios que lleve a cabo con su clientela, así como aquéllos que lleven a cabo los miembros del Consejo de Administración, apoderados, directivos y empleados.

**III.** Declara*(n)* el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”*** bajo protesta de decir verdad que:

a) Ha*(n)* solicitado al **“ACREDITANTE”** el otorgamiento de un crédito simple en Moneda Nacional para la adquisición de su casa habitación, el cual tendrá un **manejo individual,** manifestando que para tales efectos, ha*(n)* firmado la solicitud correspondiente.

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

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

c) Previo a la contratación del presente Crédito, el **“ACREDITANTE”** le(s) dio a conocer otros productos para la adquisición de vivienda que este último ofrece en el mercado, sin comisión por pago anticipado o adelantado, eligiendo el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”,*** en este acto, la contratación del Crédito en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

d) En esta fecha paga*(n)* a la **“PARTE VENDEDORA”** con sus propios recursos el **(22)** del precio de la compraventa y el otro **(22)** con el crédito que por medio de esta escritura se le concede.

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

f) Manifiesta que Previamente a la celebración del presente instrumento, el **“ACREDITANTE”** le*(s)* ha informado el contenido del mismo y ha hecho de su conocimiento los términos y condiciones para el uso de los servicios que en el presente se señalan informándole además el alcance del mismo, los cargos, comisiones o gastos que se generarán por el crédito que en su caso se otorgue, los descuentos o bonificaciones a los que tendrá*(n)* derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente al momento de la contratación.

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

h) Tiene*(n)* abierta una cuenta de depósito de dinero, en lo sucesivo **“LA CUENTA”**, identificada con el número **(22)** y que es manejada en la sucursal número 130 (ciento treinta) RIVIERA de la Ciudad de México.

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

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

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

l) Es su voluntad celebrar el presente instrumento y obligarse en los términos y condiciones que en el mismo se pactan.

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

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

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

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

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

1. Registro Federal de Contribuyentes (con homoclave).

2. Documento comprobatorio de su domicilio (boleta predial, recibo de luz, de teléfono, o cualquier otro documento aceptable para el **“ACREDITANTE”).**

3. En caso de ser extranjero, original de su pasaporte y su forma migratoria para acreditar su legal estancia en el país.

4. Identificación personal que deberá de ser en todo caso un documento original oficial emito por autoridad competente, vigente, en donde aparezca fotografía, firma del portador, y en su caso, domicilio.

5. Constancia de la clave única de registro de población, expedida por la Secretaría de Gobernación, (en caso de contar con ella).

Es de su conocimiento que deberá(n) mantener actualizada la información que haya(n) proporcionado al **“ACREDITANTE”**, así como cualquier otra información que resulte obligatoria en términos de las disposiciones normativas vigentes, así como cualesquiera otra que llegare a requerir alguna autoridad.

r) El **“ACREDITANTE”** como responsable del tratamiento de los Datos Personales del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”**, en términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, se compromete a utilizar los Datos Personales y Datos Personales Sensibles que éste suministre para los fines pertinentes a la solicitud o contratación de los Productos y/o Servicios financieros ofrecidos por el **“ACREDITANTE”**, sujeto a las finalidades establecidas en el Aviso de Privacidad Integral; así como de los Datos Personales y Datos Personales Sensibles de aquellas personas físicas como empleados, clientes y/o cualquier otra persona física que tenga alguna relación con el Cliente y que éste último le proporcione al Banco por cualquier medio electrónico o físico, el Cliente acepta que la responsabilidad respecto de dicha información es única y exclusivamente suya, obligándose a sacar en paz y a salvo al Banco de cualquier controversia que pudiera derivar de la mencionada información.

El **“ACREDITANTE”** es una institución internacional con procesos de negocio, estructuras gerenciales y sistemas tecnológicos de alcance transfronterizo. Las prácticas en materia de protección de Datos Personales y privacidad del BANCO tienen por objeto proteger su información personal, empresarial y financiera de acuerdo con los más altos estándares del sector.

Los Datos Personales, Datos Personales Sensibles, patrimoniales y financieros del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”**, serán tratados para las finalidades necesarias y no necesarias conforme lo establece el Aviso de Privacidad Integral y el cual es de público conocimiento en la Página de Internet Scotiabank: www.scotiabank.com.mx, como de forma física en las sucursales del **“ACREDITANTE”**.

Para las finalidades no necesarias, el **“ACREDITANTE”** deberá recabar previamente el consentimiento expreso del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”**, quien podrá en cualquier momento solicitar al **“ACREDITANTE”** la revocación de dicho consentimiento, así como la limitación del uso o divulgación de sus Datos Personales, en los términos del Aviso de Privacidad Integral.

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

t) Previo a la celebración del presente Contrato recibió*(eron)* del **“ACREDITANTE”** un ejemplar de la carátula y del modelo de clausulado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

u) Sabe*(n)* que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.

v) Reconoce*(n)* la legal existencia, personalidad y capacidad jurídicas del **“ACREDITANTE”**, así como de su*(s)* representante*(s)* para la celebración de este Contrato.

w) Es de su conocimiento que el **“ACREDITANTE”** no usara los datos de aquellos clientes que se encuentren inscritos en el Registro Público de Usuarios que no deseen que su información sea utilizada para fines mercadotécnicos o publicitarios a que se refiere la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros. El **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”** autoriza a el **“ACREDITANTE”** para que proporcione los datos y documentos relativos a su identificación a cualquiera de las entidades que conforman el Grupo Financiero con la que establezca una relación comercial, por lo que el expediente de identificación podrá ser integrado y conservado por cualquiera de las entidades que formen parte del Grupo Financiero Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima de Capital Variable.

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

a) No existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este Contrato.

b) El (los) representante(s) del **“ACREDITANTE”** explicó(aron) al **“ACREDITADO”** y en su caso, al **“COACREDITADO”** 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”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

c) El (los) representante(s) del **“ACREDITANTE”** dio(eron) a conocer al **“ACREDITADO”** y en su caso, al **“COACREDITADO”** el cálculo del Costo Anual Total (CAT) del crédito correspondiente al momento de la firma de este instrumento.

d) Han sido informados por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

e) El **“ACREDITANTE”** le(s) proporcionó al **“ACREDITADO”** y en su caso, al **“COACREDITADO”** un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió(eron) al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan los siguientes:

---------------------------**CAPÍTULO PRIMERO**

---------------------------**C O M P R A V E N T A**

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

**PRIMERA.-** Los señores **(5) «5»** ésta última representada como ha quedado dicho, **venden** a la señora **(3) «3»** quien adquiere, **(9) «9»** con la superficie, medidas, linderos e indiviso que han quedado descritos en los **antecedentes cuarto y quinto** de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, con las características, antigüedad, estado de conservación y superficie de las construcciones especificadas en el avalúo de dicho inmueble; asimismo, manifiestan las partes, que la descripción de las construcciones de uso común, sus medidas y superficies, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción del departamento, piezas de que consta, obran en la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, **escritura número ciento veinte mil seiscientos noventa y cuatro,** de fecha tres de octubre del año dos mil veintitrés, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, por lo que se refiere al inmueble objeto de esta escritura, **en el folio real número cuatrocientos treinta y dos mil doscientos sesenta y siete auxiliar ocho,** las cuales se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

**SEGUNDA.-** El precio importa la suma de **(23)**

**TERCERA.-** “LA PARTE VENDEDORA”, transmite a “LA PARTE COMPRADORA”, el inmueble objeto de esta escritura:

**A.-** Sin limitación alguna en su dominio.

**B.-** Sin gravamen de ninguna especie.

**C.-** Sin ningún adeudo; por lo que cualquiera que hubiere a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta de “LA PARTE VENDEDORA”.

“LA PARTE VENDEDORA” confiesa haber recibido el pago total del precio a su entera conformidad y por la cantidad mencionada, por lo que otorga mediante la firma de la presente escritura el recibo y finiquito más amplios y eficaces que en derecho proceda.

“LA PARTE VENDEDORA” entrega en el acto de la firma de esta escritura a “LA PARTE COMPRADORA”, quien recibe a su conformidad, la plena posesión física y jurídica del inmueble vendido.

**CUARTA.-** “LA PARTE COMPRADORA”, se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura a un uso permitido por los planes de desarrollo, así como a respetar las declaratorias sobre destinos, usos y reservas establecidas.

**QUINTA.-** Con la letra **“K”,** agrego al apéndice de esta escritura el Reglamento de Condominio y Administración del inmueble ubicado en **la calle Pirineos número oficial ocho, colonia Miravalle, Benito Juárez, Ciudad de México,** mismo que declara “LA PARTE COMPRADORA”, conocer en todas y cada una de sus partes y se compromete a cumplir.

**SEXTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este capítulo, serán cubiertos por “LA PARTE COMPRADORA”, excepto el Impuesto Sobre la Renta, el cual será a cargo de “LA PARTE VENDEDORA”.

**SÉPTIMA.-** Para la interpretación y cumplimiento de esta escritura, los comparecientes se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera llegar a corresponderles.

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

-----**DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**

------**CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA ENTRE**

---------------- **“SCOTIABANK”** Y **EL “ACREDITADO”**

---------------------------------- **CLÁUSULAS**

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

-------------------------- SUBCAPÍTULO PRIMERO

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

**PRIMERA.- MONTO DEL CRÉDITO.-** **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, con el carácter de **“ACREDITANTE”**, otorga en favor de la señora **EMMA GRACIELA DIB MERCADO,** en su carácter de **“ACREDITADO”,** un crédito simple por la cantidad de **(22)** el cual se dio a conocer por escrito al **“ACREDITADO”** *y en su caso, al* ***“COACREDITADO”*** mediante la carátula del presente Contrato, misma que debidamente firmada de aceptación por el **“ACREDITADO”** *y en su caso, por el* ***“COACREDITADO”*** forma parte integrante del presente Contrato como **anexo “L”,** así como en el estado de cuenta que corresponda a la **“CUENTA”** en la que se deposite dicho crédito, o en su caso en la consulta de movimientos correspondiente a su **“CUENTA”**, para que el (los) mismo(s) haga(n) uso del crédito concedido. El crédito otorgado en términos del presente Contrato tendrá un régimen de **manejo individual.** El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”*** se obliga(n) a cubrir oportunamente la cantidad dispuesta con la periodicidad y plazo acordados en el presente Contrato.

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

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

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

**Así mismo, el “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO”* se obliga*(n)* a invertir la totalidad del importe del crédito concedido, para liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble relacionado en los antecedentes cuarto y quinto de este instrumento, mismo que será destinado para su uso habitacional.**

**TERCERA.- PAGOS MENSUALES Y LUGAR DE PAGO.- EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* SE OBLIGA*(N)* A PAGAR AL “ACREDITANTE” EL CAPITAL, LOS INTERESES Y DEMÁS PRESTACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, EN EL DOMICILIO DEL “ACREDITANTE”, O BIEN EN CUALQUIERA DE SUS SUCURSALES, EN DÍAS Y HORAS HÁBILES, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO O COBRO PREVIO, EN UN PLAZO MÁXIMO E IMPRORROGABLE DE 15 (QUINCE) (22) AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO, MEDIANTE 180 (CIENTO OCHENTA) (22) PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS DE ACUERDO CON LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO QUE DESGLOSA CADA UNO DE LOS CONCEPTOS APLICABLES DEL CRÉDITO Y QUE EN ESTE ACTO FIRMA EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* Y QUE SE AGREGA AL APÉNDICE DE ESTA ESCRITURA BAJO LA LETRA “M”, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO, EN EL ENTENDIDO QUE SI EL“ACREDITADO” Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO” REALIZAN SUS PAGOS PUNTUALES EL NUMERO DE SUS PAGOS PODRA VERSE REDUCIDO. LA FECHA LÍMITE PARA EFECTUAR EL PRIMERO DE ESTOS PAGOS SERÁ EL 17 (DIECISIETE) (22) DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO Y LOS SUBSECUENTES SERÁN LOS DÍAS 17 (DIECISIETE) (22) DE CADA MES. EN EL SUPUESTO QUE ESTE DÍA SEA INHÁBIL BANCARIO, EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* DEBERÁ*(N)* EFECTUAR EL PAGO SIN CARGO ADICIONAL ALGUNO Y NO SE GENERARAN GASTOS DE COBRANZA, AL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE.**

**LA FECHA DE CORTE DEL CRÉDITO SERÁ LOS DÍAS 17 (DIECISIETE) (22) DE CADA MES.**

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

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

**A. MENSUALIDAD: ES EL IMPORTE DEL PAGO QUE DEBE EFECTUAR EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* AL VENCIMIENTO DE CADA UNO DE LOS PERIODOS PACTADOS, CUYO IMPORTE SERÁ EL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LA CANTIDAD DE $10.13 (DIEZ PESOS TRECE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), (22) POR EL SALDO INSOLUTO MENSUAL DEL CRÉDITO ENTRE MIL PESOS, SALVO EL PRIMER PAGO.**

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

**LAS MENSUALIDADES SE INCREMENTARÁN ANUALMENTE EN 2.50% (DOS PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) (22) Y SU IMPORTE SE DESTINARÁ A CUBRIR, EN PRIMER TÉRMINO, LOS INTERESES ORDINARIOS GENERADOS PARA CADA PERIODO DE PAGO Y EL REMANENTE AL CAPITAL HASTA DONDE ALCANCE, SIEMPRE Y CUANDO EL CRÉDITO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN SUS PAGOS, EN CASO CONTRARIO, APLICARÁ LO SEÑALADO EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL INCISO C).**

**B. ACCESORIOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO: ADEMÁS DE LOS PAGOS MENSUALES DEBERÁN COMPRENDERSE POR LA INSTRUMENTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: LOS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS, HONORARIOS QUE SE GENEREN POR ESTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA, INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y CAPITAL VENCIDO, SERÁN POR CUENTA DEL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, DEL “COACREDITADO”*.**

**C. PRIMAS DE SEGUROS: SON LAS CORRESPONDIENTES AL SEGURO DE VIDA Y DESEMPLEO Y AL SEGURO DE DAÑOS, LAS CUALES APLICARÁN CUANDO EL “ACREDITADO” Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO” DECIDA(N) ELEGIR LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS QUE EL “ACREDITANTE” PONGA PARA SU ELECCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO.**

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

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

**EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* ACEPTA*(N)* EXPRESAMENTE QUE EL “ACREDITANTE” NO ESTARÁ OBLIGADO A OFRECER BONIFICACIÓN O CANTIDAD ALGUNA, EN CASO DE QUE EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* CUMPLA*(N)* CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE CONTRATO.**

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

**a) LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN EN LAS SUCURSALES DEL “ACREDITANTE” EN EFECTIVO O CON CHEQUES A CARGO DEL PROPIO “ACREDITANTE” SE APLICARÁN EL MISMO DÍA DE SU RECEPCIÓN. LOS CHEQUES SE RECIBIRÁN SALVO BUEN COBRO.**

**b) LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN CON CHEQUES A CARGO DE OTROS BANCOS CUANDO HAYAN SIDO DEPOSITADOS ANTES DE LAS 16:00 (DIECISÉIS) HORAS, SE APLICARÁN A MÁS TARDAR AL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE Y CUANDO HAYAN SIDO DEPOSITADOS DESPUÉS DE LAS 16:00 (DIECISÉIS) HORAS, SE ACREDITARÁN A MÁS TARDAR AL SEGUNDO DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE. LOS CHEQUES SE RECIBIRÁN SALVO BUEN COBRO.**

**c) LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN MEDIANTE EL SERVICIO DE “DOMICILIACIÓN”, SE APLICARÁN EN LA FECHA LÍMITE DE PAGO DEL CRÉDITO O EN LA FECHA EN QUE SE ACUERDE CON EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”*. PARA EFECTUAR LOS PAGOS DE ACUERDO CON EL SERVICIO DE “DOMICILIACIÓN”, EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* DEBERÁ*(N)* AUTORIZAR AL “ACREDITANTE” LOS CARGOS DE LOS RECURSOS CORRESPONDIENTES, EN DOCUMENTO POR SEPARADO AL PRESENTE CONTRATO, LIBERANDO AL “ACREDITANTE” DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN CASO DE NO PROPORCIONAR DICHA AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS ANTES INDICADOS Y DE CONFORMIDAD CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO DEL “ACREDITANTE” EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO.**

**d) EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* PODRÁ*(N)* EFECTUAR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES, MEDIANTE TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS DE FONDOS, O BIEN A TRAVÉS DE CUALQUIER OTRO MEDIO, SISTEMA O SERVICIO AUTOMATIZADO QUE EL “ACREDITANTE” PONGA A SU DISPOSICIÓN, UNA VEZ QUE CUENTE CON LA INFRAESTRUCTURA Y SOPORTE TECNOLÓGICO CORRESPONDIENTE; EN DICHOS SUPUESTOS, SU PAGO SE APLICARÁ DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE: (I) A TRAVÉS DEL SISTEMA DE PAGOS ELECTRÓNICOS INTERBANCARIOS (SPEI), SE ACREDITARÁ EL MISMO DÍA; (II) DENTRO DEL MISMO BANCO, SE ACREDITARÁ EL MISMO DÍA Y (III) OTRO BANCO SE ACREDITARÁ A MÁS TARDAR EL DÍA HÁBIL BANCARIO SIGUIENTE.**

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

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

**A) PAGOS ANTICIPADOS:**

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

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

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

Si por cualquier causa el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”*** no recibe*(n)* la tabla de amortización del crédito a más tardar en la fecha en que se dé a conocer el estado de cuenta correspondiente al periodo en que se efectuó el pago anticipado, el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** deberá*(n)* acudir directamente a cualquier sucursal del **"ACREDITANTE”** a solicitarla.

La cantidad que el ***“ACREDITADO”*** *y, en su caso, del* ***“COACREDITADO”*** entregue como Pago Anticipado del Crédito, se acreditará de conformidad con lo previsto en la cláusula tercera y se aplicará directamente al capital vigente del Crédito manteniéndose el plazo del Crédito contratado. Al realizarse un Pago Anticipado el importe de las amortizaciones pendientes que se reflejan en la Tabla de Amortización pudiere variar en función del ajuste que, conforme al presente Contrato, deba realizarse en el cálculo de intereses; en este supuesto, el **“ACREDITANTE”** entregará al ***“ACREDITADO”*** *y, en su caso****,*** *del* ***“COACREDITADO”***, una nueva Tabla de Amortización actualizada a través de cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, cada vez que reciba un Pago Anticipado del Crédito a solicitud del ***“ACREDITADO”*** *y, en su caso****,*** *del* ***“COACREDITADO”*** , además de tener la posibilidad de consultar los movimientos  y pagos que efectuó a su crédito en su Estado de Cuenta para conocer el importe de los pagos que debe realizar conforme al presente Contrato.

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

Para efectuar cada pago anticipado, el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”***, podrá*(n)* optar por cualquiera de las alternativas siguientes:

a) Pago en efectivo o con cheque de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA**, se deberá efectuar en cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, en el entendido de que el cheque se recibe salvo buen cobro.

b) Pago con cheques de otras instituciones de crédito, se deberá efectuar en cualquier sucursal del **“ACREDITANTE”**, en el entendido de que el **“ACREDITANTE”** los recibirá salvo buen cobro.

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

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

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

**B) PAGOS ADELANTADOS:**

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

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

El **“ACREDITANTE”** entregará un comprobante de pago, cada vez que el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el* ***“COACREDITADO”***efectúe*(n)* un pago anticipado o adelantado.

**QUINTA.- SUBROGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.- El “ACREDITANTE” acepta expresamente que durante la vigencia del presente Contrato, recibirá el pago adelantado del saldo insoluto del crédito a cargo del “ACREDITADO” *y en su caso, del “COACREDITADO”*, ya sea hecho por *éste(os),* por cualquier tercero, o cualquier Entidad, entendiéndose por tal, a la empresa mercantil que se dedica al otorgamiento de crédito garantizado, en este último caso cediendo todos sus derechos derivados del presente Contrato a dicha Entidad, quedando subrogada por ministerio de ley en los derechos del acreedor subrogante y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.**

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

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

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

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

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

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

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

**NOVENA.- CASO FORTUITO.-** El **“ACREDITADO”** *y**en su caso, el* ***“COACREDITADO”*** se obliga*(n)* al cumplimiento del presente Contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta*(n)* expresamente esta responsabilidad.

--------------------------SUBCAPÍTULO SEGUNDO

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

**DÉCIMA.- INFORMACIÓN DEL “ACREDITANTE”.-** **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, tiene establecidas sus oficinas corporativas en el domicilio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, piso 12 (doce), Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil nueve, en la Ciudad de México y para la debida atención a clientes, consultas, información sobre operaciones y movimientos señala los siguientes puntos de contacto:

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

- Centro de Atención Telefónica del **“ACREDITANTE”**: Para la Ciudad de México o desde el interior de la República marcando al 55-5728-1900 (cinco cinco guion cinco siete dos ocho guion uno nueve cero cero).

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

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

**DÉCIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DEL “COACREDITADO” Y/O EL (LA) “GARANTE HIPOTECARIO(A)” Y/O “OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A).**- El **“COACREDITADO”,** El ***(****La****)* “GARANTE HIPOTECARIO(A)” Y/O “OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A)**, ha proporcionado al **“ACREDITANTE”** su nombre y ha quedado establecido en la solicitud correspondiente, el proemio del presente instrumento y en los registros del **“ACREDITANTE”**, manifestando en este acto que la referida información es cierta y verdadera.

------------------------SUBCAPÍTULO TERCERO

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

**DÉCIMA TERCERA.- COSTOS Y COMISIONES.- EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* SE OBLIGA*(N)*  A PAGAR AL “ACREDITANTE”, LOS COSTOS Y COMISIONES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN:**

**a) EL 0.00% (CERO PUNTO CERO CERO POR CIENTO) (22) POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR APERTURA DE CRÉDITO, SOBRE EL MONTO TOTAL DEL CRÉDITO OTORGADO, PAGADERA POR UNA SOLA VEZ, AL MOMENTO DE FIRMARSE EL CONTRATO.**

**b)** **CUANDO EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* NO HAYA*(N)* PAGADO LA COMISIÓN POR APERTURA A QUE SE REFIERE EL INCISO ANTERIOR, SE OBLIGA*(N*) A PAGAR AL “ACREDITANTE” EL 0.00% (CERO PUNTO CERO CERO POR CIENTO) (22) POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO, CADA VEZ QUE EFECTÚE*(N*) UN PAGO ANTICIPADO SOBRE LA CANTIDAD A PREPAGAR MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) SOBRE DICHA COMISIÓN.**

**c) LA CANTIDAD DE $11,000.00 (ONCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), (22) PAGADERA POR ÚNICA OCASIÓN, CADA VEZ QUE SE SOLICTE LA ELABORACIÓN DE UN AVALUO COMERCIAL.**

**d) LA CANTIDAD DE $25.00 (VEINTICINCO PESOS, MONEDA NACIONAL) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), POR CONCEPTO DE PAGO POR COPIA SIMPLE O CERTIFICADA POR CADA HOJA DEL ESTADO DE CUENTA, NO IMPORTANDO SU ANTIGUEDAD, PAGADERA CADA VEZ QUE SOLICITE*(N*) EL DOCUMENTO.**

**e) LA CANTIDAD DE $500.00 (QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL) MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), POR CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA, POR CADA MENSUALIDAD NO PAGADA, POR PAGOS INCOMPLETOS O POR FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LAS PRIMAS DE LOS SEGUROS QUE SE CONTRATAN CON EL CRÉDITO.**

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

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

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

**EL “ACREDITANTE” MANIFIESTA EXPRESAMENTE QUE EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* NO ESTARÁ*(N)* OBLIGADO*(S)* A PAGAR COMISIONES POR CONCEPTOS DISTINTOS A LOS MENCIONADOS EN ESTE CONTRATO.**

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

**POR LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO SE APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 10.50% (DIEZ PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) (22) (EN ADELANTE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”). A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, ESTA TASA DE INTERES PODRÁ SER OBJETO DE DESCUENTOS O INCREMENTOS CONSIDERANDO LA PUNTUALIDAD CON QUE EL “ACREDITADO”, O EN SU CASO EL “COACREDITADO” REALICE(N) LOS PAGOS DEL CRÉDITO.**

**a) SI EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* EFECTUARA*(N)* SU*(S)* PAGO*(S)* MENSUAL*(ES)* EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CONTRATO, EL “ACREDITANTE” DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”, SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE UN AÑO A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”*, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 10.50% (DIEZ PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) (22).**

**b) LOS DESCUENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL “ACREDITANTE” EN FORMA ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, DE TAL SUERTE QUE SI EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* HUBIERA*(N)* EFECTUADO SU*(S)* PAGO*(S)* MENSUAL*(ES)* EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, SE DESCONTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICADA EN DICHO PERIODO, SIENDO APLICABLE ESTE DESCUENTO DURANTE EL AÑO SIGUIENTE AL QUE FUE OBJETO DE REVISIÓN. LO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE “LA TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”*, EN  NINGÚN CASO PODRÁ SER INFERIOR AL 10.50% (DIEZ PUNTO CINCUENTA POR CIENTO). (22)**

**c) SI DURANTE EL PERIODO DE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* TUVIERA(*N)* UNO O MÁS ATRASOS EN LOS PAGOS MENSUALES DEL CRÉDITO, EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* Y EL “ACREDITANTE” ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICABLE SE INCREMENTARÁ EN UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL, SIENDO APLICABLE ESTE INCREMENTO DURANTE UN AÑO A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE DE VIGENCIA DEL CRÉDITO. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”*, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO). (22)**

**d) EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* Y EL “ACREDITANTE” ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE LOS INCREMENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL “ACREDITANTE” EN FORMA ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, DE TAL SUERTE QUE SI EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* TUVIERA(*N)* UNO O MÁS ATRASOS EN LOS PAGOS MENSUALES DEL CRÉDITO DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” APLICADA EN DICHO PERIODO SE INCREMENTARÁ EN UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL, SIENDO APLICABLE ESTE INCREMENTO DURANTE EL AÑO SIGUIENTE AL QUE FUE OBJETO DE REVISIÓN. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA “TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”*, EN NINGÚN CASO PODRÁ SER SUPERIOR AL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO). (22)**

**EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* Y EL “ACREDITANTE” *CONVIENEN QUE* EN CASO DE QUE EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* TUVIERE(*N),* EN CUALQUIER MOMENTO DEL PLAZO DEL CRÉDITO, TRES O MÁS PAGOS ATRASADOS,  PERDERÁ*(N)* EL DERECHO A RECIBIR DESCUENTOS EN LA “TASA DE INTERÉS ANUAL”, POR LO QUE A PARTIR DE ESE MOMENTO QUEDARÍA SIN EFECTOS LO PREVISTO EN LOS INCISOS a) Y b) DE ESTA CLÁUSULA, EN EL ENTENDIDO DE QUE EL “ACREDITADO” *Y EN SU CASO, EL “COACREDITADO”* CONTINUARÁN SUJETÁNDOSE A LO ESTABLECIDO EN LOS INCISOS c) Y d) DE ESTA CLÁUSULA.**

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

**EL PRIMER PERIODO CONFORME AL CUAL SE CALCULARÁN LOS INTERESES DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO OTORGADO, COMENZARÁ EL DÍA EN QUE SE FIRME ESTE CONTRATO Y TERMINARÁ EL DÍA 17 (DIECISIETE) (22) DEL MISMO MES, O DEL MES SIGUIENTE EN CASO DE QUE LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA SEA EL DÍA 17 (DIECISIETE) (22) O POSTERIOR A DICHO DÍA; LOS SIGUIENTES PERIODOS DE INTERESES COMENZARÁN EL DÍA SIGUIENTE AL ÚLTIMO DÍA DEL PERIODO DE INTERESES ANTERIOR Y CONCLUIRÁ EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL PRIMER PERIODO.**

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

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

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

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

En la carátula del presente Contrato se hace del conocimiento del **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”*** el Costo Anual Total, el cual para el crédito que se formaliza en el presente Contrato, es del  **% ( por ciento) (22)** “Sin IVA”, para fines informativos y de comparación.

--------------------------SUBCAPÍTULO CUARTO

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

**DÉCIMA SEXTA.- VIGENCIA Y MODIFICACIONES AL CONTRATO.- El presente Contrato tendrá una vigencia de 15 (quince) años, es decir 180 (ciento ochenta) meses (22) contados a partir de la fecha de firma del mismo, sin que el plazo pueda ser prorrogado.**

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

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

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

a) Si no destina*(n)* el importe del crédito a la adquisición del inmueble mencionado en los antecedentes cuarto y quinto de este instrumento;

b) Si deja*(n)* de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este Contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este Contrato.

c) Si no paga*(n)* durante dos bimestresconsecutivos, las contribuciones correspondientes a impuesto predial, derechos por servicio de agua, o cualesquier otro impuesto o derecho aplicable por las autoridades al inmueble hipotecado;

d) Si no comprueba*(n)* al **“ACREDITANTE”**, cuando éste así lo solicite, estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos mencionados en el inciso precedente;

e) Si transmite*(n)*, en cualquier forma, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, la propiedad del inmueble hipotecado o la grava por cualquier concepto, sin autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”**, excepto en el supuesto de transmisión de la propiedad por fallecimiento del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”.**

f) Si el inmueble hipotecado es materia de embargo, ya sea éste de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa;

g) Si el inmueble hipotecado es dado en arrendamiento o concede su uso o goce a terceros bajo cualquier acto jurídico, sin la previa autorización por escrito del **“ACREDITANTE”**;

h) Si destina*(n)* el inmueble hipotecado a un uso distinto al convenido en este Contrato;

i) Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito, salvo que el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***, mejore*(n)* la garantía, el **“ACREDITANTE”** queda facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio, pudiendo exigir que se mejore la hipoteca, hasta que garantice la obligación principal;

j) Si se encuentra*(n)* en procedimiento concursal o en concurso;

k) Si efectúa*(n)* modificaciones al inmueble dado en garantía sin la autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”** y de la autoridad correspondiente;

l) Si se inicia sobre el Inmueble objeto de la garantía, un procedimiento de extinción de dominio en términos de los establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

m) Si no mantiene*(n)* en buen estado el bien objeto de la garantía, y

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

**DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**-Las partes podrán en cualquier momento solicitar a la otra la terminación del presente Contrato, y en consecuencia la cancelación de los Servicios, sin necesidad de que medie explicación al respecto por ninguna de las partes, siendo suficiente para tales efectos cumplir con lo siguiente:

a)Si el **“ACREDITANTE”**, quiere terminar por cualquier causa el presente Contrato o cualquiera de los servicios, únicamente deberá enviar al **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** la notificación correspondiente con 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación, o inmediatamente en caso de afectar a terceros o al propio **“ACREDITANTE”**. La terminación podrá ser inmediata en cualquier momento si así es requerido por mandamiento de autoridad competente.

b) Si el **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** requiere terminar el Contrato o cualquiera de los servicios, deberá presentar una solicitud por escrito en cualquier Sucursal del **“ACREDITANTE”**, de acuerdo con el formato o medio que el **“ACREDITANTE”** le proporcione.

Este entregará al **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** una constancia que identifique la solicitud de terminación, debiendo cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad del **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** que solicita la terminación.

c) Cuando el **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** solicite la cancelación, esta surtirá efectos a los 30 (treinta) días naturales posteriores a la fecha de su presentación, siempre que no tenga adeudos y/o comisiones pendientes a su cargo. El **“ACREDITANTE”** entregará al **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** una constancia de la terminación del Contrato o del servicio objeto del mismo en cualquiera de sus sucursales o cualquier medio electrónico que en su caso ponga a disposición el propio **“ACREDITANTE”**.

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

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

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PRODUCTO** --------------------------------------------------------------------------------- | **Número de Registro RECA/CONDUSEF** ---------------------------------------------- | **FECHA** ---------------------------------------------------------------- |
| **Adquisición Valora** -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- | **0319-138-038232/02-00063-0124 (cero tres uno nueve guion uno tres ocho guion cero tres ocho dos tres dos diagonal cero dos guion cero cero cero seis tres guion cero uno dos cuatro)**---------------- | **15/01/2024 (quince diagonal cero uno diagonal dos mil veinticuatro)**------------------------------------------------------------------------------------ |
| **(24)** |  |  |

--------------------------SUBCAPÍTULO QUINTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIGÉSIMA PRIMERA.- ACLARACIONES U OBSERVACIONES.- El “ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO” tendrá(n) un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte correspondiente, para presentar sus objeciones respecto de alguno de los conceptos referidos en el estado de cuenta, en el entendido de que si no efectúa(n) objeción alguna dentro de dicho plazo, se entenderá que acepta(n) los términos y condiciones del mismo.**

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

Después de recibida la solicitud de aclaración, EL **“ACREDITANTE”** tendrá un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales para entregar al **“ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”** el dictamen correspondiente, el cual será formulado por escrito, suscrito por personal facultado del **“ACREDITANTE”**, e incluirá copia simple del documento o evidencia considerada para su emisión, y un informe detallado en el que el **“ACREDITANTE”** responda de todo el contenido de la solicitud de aclaración. El **“ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”** acepta(n) que el dictamen que emita el **“ACREDITANTE”** estará a su disposición en la sucursal que indique al momento de la solicitud, o por cualquier otro medio que el **“ACREDITANTE”** ponga a su disposición.

Posteriormente, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes al envío del dictamen al **“ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”**, el **“ACREDITANTE”** pondrá a su disposición en la sucursal de asignación o la UNE, el expediente generado con motivo de la solicitud, el cual contendrá toda la documentación e información que el **“ACREDITANTE”** deba tener sobre dicha aclaración o reclamación y que se relacione directamente con la solicitud del Cliente, sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas.

No obstante, el procedimiento señalado en esta cláusula, el **“ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”**  tiene(n) el derecho de acudir, en cualquier momento, a la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, sin embargo, el procedimiento de aclaración o reclamación señalado en esta cláusula quedará sin efectos a partir de que el **“ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”** presente(n) una demanda sobre la misma operación o cargo sujeto de aclaración o reclamo ante la autoridad jurisdiccional, o conduzca su reclamación ante la CONDUSEF, tendrá derecho de acudir en cualquier momento para presentar su solicitud ante:

a) La sucursal en la que se radicó el crédito mediante escrito o

b) La Unidad Especializada de Atención a Clientes del **“ACREDITANTE”** ubicada en Río Usumacinta S/N, esquina con Fernando Montes de Oca, Colonia La Presita, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, Código Postal 54763 (cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y tres), Teléfonos 55 (cincuenta y cinco) 51 23 09 90 (cincuenta y uno veintitrés cero nueve noventa) y su correo electrónico: une@scotiabank.com.mx y en la página en la red electrónica mundial (Internet) [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx).

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

a) CONDUSEF: Centro de Atención Telefónica Condusef: a los números telefónicos 55-5340-0999 (cinco cinco guion cinco tres cuatro cero guion cero nueve nueve nueve) en la Zona Metropolitana, ó 800 (ochocientos) 999-8080 (novecientos noventa y nueve guion ocho mil ochenta) en el interior de la República Mexicana. Asimismo en la página en la red electrónica mundial (Internet) [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) y su correo electrónico [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx)

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

Para el caso de ser exigibles judicialmente las obligaciones que contrae en esta escritura el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***, manifiesta*(n)* desde ahora, que no acepta*(n)* la responsabilidad de ser depositario*(s)* del inmueble hipotecado y por tanto, se obliga*(n)* a entregar al acreedor hipotecario o al depositario que éste último designe la posesión material de dicho inmueble; sin embargo, el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** será*(n)* responsable*(s)* de cualquier daño o perjuicio que el inmueble hipotecado experimente mientras el depositario no tome posesión de su cargo.

El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** manifiesta*(n)* su expreso consentimiento para que las cantidades que consigne en caso de juicio, el **“ACREDITANTE”** las aplique en el siguiente orden: En primer lugar a gastos y costas del juicio determinado por un Juez al momento de dictar sentencia en el procedimiento que se lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en el artículo 222 (doscientos veintidós) del Código Federal de Procedimientos Civiles, en segundo lugar a impuestos que se generen derivados del presente Contrato, en tercer lugar a gastos de cobranza, si existen, en cuarto lugar a las primas de los seguros (de daños, vida y desempleo), en quinto lugar a intereses ordinarios vencidos, en sexto lugar a intereses ordinarios vigentes, en séptimo lugar al capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

------------------------------SUBCAPÍTULO SEXTO

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

**VIGÉSIMA CUARTA.- SEGUROS.- El “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO”* se obliga(n) a contratar a partir de la fecha de firma del presente Contrato y hasta la fecha de terminación del mismo:**

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

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

**El “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO”* acepta(n) desde ahora que la administración de las pólizas de seguro serán su responsabilidad.**

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

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

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

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

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

**La cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente, no aplicará, si el “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO” tuviere(n)* más de 75 (setenta y cinco) años de edad, al momento de contratar el crédito; o bien, rebasa*(n)* 80 (ochenta) años, en la suma de su edad y la vigencia del Crédito*.***

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

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

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

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

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

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

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

**Si el “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO”* incumple(n) con el pago de las primas de los seguros contratados a que se refiere esta cláusula, perderá*(n)* el derecho a recibir la indemnización correspondiente, en caso de siniestro, pudiendo recuperar los beneficios de los seguros contratados, una vez que se ponga*(n)* al corriente en el pago de las primas.**

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

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

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

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

**Además de los seguros de vida y daños mencionados en este inciso 2 (dos), el “ACREDITANTE” podrá contratar con la compañía de seguros que se indica en la carátula de este Contrato, un seguro de desempleo y/o incapacidad total temporal que cubra 3 (tres) mensualidades del crédito, en cuyo caso deberá entregar al “ACREDITADO”, el certificado correspondiente, cuya cobertura operará con los criterios siguientes:**

**a) En caso de que el “ACREDITADO” sea asalariado, un seguro con la cobertura de desempleo involuntario;**

**b)** **En caso de que el “ACREDITADO” sea profesionista independiente o comerciante, seguro de desempleo involuntario con la cobertura de incapacidad total temporal por enfermedad o accidente;**

**c) En caso de que el “ACREDITADO” sea profesionista independiente y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo con la cobertura de desempleo involuntario, y en caso de que el “ACREDITADO” sea comerciante y asalariado, prevalecerá el seguro de desempleo con la cobertura de incapacidad total temporal por enfermedad o accidente.**

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

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

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

**1.- El “ACREDITADO” con una antigüedad mínima en su último empleo de 6 (seis) meses, y trabajen para una empresa que cuente con Registro Federal de Contribuyentes y para el “ACREDITADO” no asalariado que se desempeñe con una actividad de comerciante o profesionista que labore de manera independiente.**

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

**3.- Cubrirá el pago del capital, intereses ordinarios y la prima mensual de los seguros de vida y daños, hasta 3 (tres) mensualidades, para poder utilizar nuevamente el seguro, deberán de transcurrir 12 (doce) meses, entre el último pago de la indemnización del primer evento y la ocurrencia del siguiente, por lo que solo cubrirá el seguro de desempleo 3 (tres) eventos durante la vigencia del Crédito.**

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

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

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

**El seguro de desempleo y/o incapacidad total temporal se cancelará, cuando el “ACREDITADO” cumpla setenta y cinco años con 364 días de edad.**

**Este seguro de desempleo y/o incapacidad total temporal, no aplica para coacreditados, obligados solidarios, garantes, jubilados, pensionados, por renuncia o pérdida voluntaria del trabajo, para asegurados con antigüedad menor de 6 (seis) meses en su empleo, por uso de drogas y actos dolosos o conducta delictiva del “ACREDITADO”, y sólo cubrirá a la señora EMMA GRACIELA DIB MERCADO.**

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

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

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

**Cuando el “ACREDITADO” y en su caso el “COACREDITADO” elija(n) contratar los seguros antes referidos con alguna de las Aseguradoras que proponga y ponga a su disposición el “ACREDITANTE” las características y condiciones generales de los seguros contratados le serán informados y detallados al “ACREDITADO” y en su caso el “COACREDITADO” cuando se presente(n) a requisitar y firmar la documentación relativa a los seguros, cuyo costo se encuentra establecido en la tabla de amortización, donde el costo total del seguro de vida con desempleo y/o incapacidad total temporal, se verá reflejado en la misma columna de la tabla que forma parte del presente Contrato.**

**El “ACREDITADO” *y en su caso, el “COACREDITADO”* manifiesta*(n)* expresamente su consentimiento en que las compañías aseguradoras cuyos datos se indican en la carátula de este Contrato y que otorgan las coberturas señaladas, podrán modificarse o sustituirse en cuyo supuesto el “ACREDITANTE” únicamente notificará la denominación de las nuevas compañías aseguradoras que otorgarán las coberturas, a través del Estado de Cuenta el cual también detallara el importe que se aplicara por el costo de la cobertura de los seguros que se aplicará durante el periodo siguiente.**

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

--------------------------SUBCAPÍTULO SÉPTIMO

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

-----------------------**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**VIGÉSIMA QUINTA.- HIPOTECA.-** Sin perjuicio de la obligación que asume el **“ACREDITADO”** de responder con todos sus bienes, presentes o futuros, del cumplimiento de las obligaciones que contrae o pueda contraer por virtud de este Contrato, y por la utilización del crédito, así como de las obligaciones que se deriven de la Ley o de resoluciones judiciales, para garantizar las mismas; el **“ACREDITADO”** constituye en favor del **“ACREDITANTE”** quien en este acto la acepta, **hipoteca especial, expresa y en primer lugar,** sobre el inmueble de su propiedad, y que es motivo del presente crédito, el cual se encuentra ubicado en **el departamento doscientos cuatro, ubicado en planta segundo nivel, así como el derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento marcado con el número diecisiete (chico), perteneciente al inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio marcado con el número oficial ocho, de la calle Pirineos, colonia Miravalle, Benito Juárez, Ciudad de México y elementos comunes que le corresponden,** con la superficie, linderos e indiviso que aparecen descritos en los **antecedentes cuarto y quinto** de este instrumento, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, para los efectos legales a que haya lugar.

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

El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** amplía*(n)* la hipoteca que por medio del presente instrumento constituye*(n)* en favor del **“ACREDITANTE”**, a los intereses vencidos y no pagados, aún cuando éstos excedan de tres años, estipulación de la cual se deberá tomar especial razón en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente, por lo que en este acto, los comparecientes solicitan al mencionado Registro, tome nota del pacto antes mencionado.

El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** garantiza*(n)* el importe del crédito otorgado y sus accesorios, con la hipoteca que constituye*(n)* en primer lugar, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que manifiesta expresamente que el inmueble hipotecado no podrá ser objeto de liberación y división parcial, por tratarse de una unidad indivisible.

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

----------------------------SUBCAPÍTULO OCTAVO

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

----------------------------**DE INFORMACIÓN**

**VIGÉSIMA SEXTA.- INFORMACIÓN CREDITICIA E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN**.- EL **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** *y/o el(la)* ***“GARANTE HIPOTECARIO(A)”*** *y/o el(la)* ***“OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A)”***  autoriza expresamente a el **“ACREDITANTE”** para que la información relativa a las operaciones y servicios de los CONTRATOS pueda ser proporcionada a las autoridades competentes, cuando así lo soliciten o de acuerdo a la legislación vigente.

El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** *y/o el(la)* ***“GARANTE HIPOTECARIO(A)”*** *y/o el(la)* ***“OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A)”*** autoriza a el **“ACREDITANTE”** para que proporcione los datos y documentos relativos a su identificación a cualquiera de las entidades que conforman el Grupo Financiero con la que establezca una relación comercial, por lo que el expediente de identificación, podrá ser integrado y conservado por cualquiera de las entidades que formen parte del Grupo Financiero Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima de Capital Variable.

El tratamiento de la información de los CONTRATOS en los términos de la presente cláusula no implica trasgresión a las obligaciones de reserva, confidencialidad o secreto bancario a los que está sujeto el “**ACREDITANTE”**, por lo cual **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** *y/o el(la)* ***“GARANTE HIPOTECARIO(A)”*** *y/o el(la)* ***“OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A)”*** libera de responsabilidad a el **“ACREDITANTE”** en caso de compartir la información de los CONTRATOS de acuerdo con lo anteriormente establecido.

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

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

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

---------------------------SUBCAPÍTULO NOVENO

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

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

**VIGÉSIMA NOVENA.- NO CESIÓN.-** El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***, el(los) Obligado(s) Solidario(s), y el (los) Garante(s), según sea el caso, no podrá(n) ceder, transferir, negociar, enajenar o por cualquier otra forma transmitir los derechos u obligaciones que se deriven del presente Contrato; El **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***, el(los) Obligado(s) Solidario(s) y el (los) Garante(s), según sea el caso, faculta(n) expresamente al **“ACREDITANTE”** para descontar, ceder, participar o en cualquier otra forma negociar, aún antes del vencimiento de este Contrato, total o parcialmente el Crédito otorgado al amparo del presente Contrato, así como los documentos que emanen del mismo, sin que por ello se entienda renovada en la parte cedida o descontada, por lo que renuncia(n) a lo dispuesto en el artículo 299 (doscientos noventa y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En su caso dicha cesión será comunicada al **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”***, al (a los) Obligado(s) Solidario(s) y al (a los) Garante(s), en términos de lo pactado en el contrato de cesión respectivo.

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

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIOS.-** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente Contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

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

El **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”***: El inmueble que se hipoteca.

El **“GARANTE HIPOTECARIO”:** El inmueble que se hipoteca.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- GASTOS Y HONORARIOS.-** Todos los gastos, honorarios, derechos e impuestos que se originen con motivo de la celebración del presente Contrato ante Notario Público, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, serán por cuenta exclusiva del **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”***, quien*(es)* se obliga*(n)* a cubrirlos en el momento de firma de este instrumento.

Los honorarios y derechos que en su momento se causen con motivo de la cancelación de la hipoteca constituida en esta escritura, serán por cuenta exclusiva del **“ACREDITADO”** *y en su caso, del* ***“COACREDITADO”***.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.-** El **“ACREDITANTE”** y el **“ACREDITADO”** *y en su caso, el “****COACREDITADO”*** autoriza*(n)*  y otorga*(n)* su expreso consentimiento al notario ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de las partes que intervienen en el mismo, a costa del solicitante.

**TRIGÉSIMA CUARTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-**  Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente Contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto, no necesariamente definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

**TRIGÉSIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato y cualquier otro documento relacionado con el mismo, las Partes se someten a las leyes y la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente, al fuero del domicilio que tengan o lleguen a tener o por cualquier otra causa pudiere corresponderles.

**YO EL NOTARIO CERTIFICO:**

**I.-** Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes.

**II.-** Que para efectos de lo dispuesto por el artículo segundo de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables, hice saber a los comparecientes que sus datos personales han sido proporcionados al suscrito notario para dar cumplimiento a lo dispuesto por la fracción décima octava del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, sin fines de divulgación o utilización comercial, manifestando los comparecientes su entera conformidad. Asimismo, que informé a los comparecientes del tratamiento de datos personales y las consecuencias del otorgamiento del consentimiento para ello, conforme al aviso impreso de privacidad entregado previamente a la solicitud del servicio, mismo que declaran conocer en su totalidad.

**III.-** Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal, en virtud de no haber observado en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tener noticias de que están sujetas a incapacidad civil, y que me aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“N”.**

**IV.-** Que advertí a “LA PARTE COMPRADORA”, que es **responsable solidaria** en el pago de las contribuciones que pudiesen aparecer relacionadas con el inmueble objeto de esta escritura, anteriores a la fecha de firma de la misma.

**V.-** Que declaran “LA PARTE COMPRADORA”, y “LA PARTE VENDEDORA”, que el inmueble objeto de esta escritura **no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno.**

**VI.**- Que respecto al **Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y de Derechos del Registro Público de la Propiedad**, declara “LA PARTE COMPRADORA” que las contribuciones derivadas de la adquisición del inmueble objeto de esta escritura tienen una reducción equivalente al **treinta por ciento,** respecto de dichas contribuciones, en términos del **artículo doscientos setenta y cinco Bis** **del Código Fiscal para la Ciudad de México,** toda vez que el valor catastral del inmueble objeto de la misma no excede la cantidad establecida en dicho artículo.

Asimismo, manifiesta “LA PARTE COMPRADORA” bajo protesta de decir verdad que no ha obtenido en el presente ejercicio fiscal el beneficio de condonación establecido en el artículo antes mencionado, respecto de un inmueble distinto al relacionado en el **antecedente cuarto** de esta escritura y declara “LA PARTE COMPRADORA” que no ha interpuesto medio de defensa alguno en contra del Gobierno de la Ciudad de México y que no cuenta con denuncia o querella alguna presentada por autoridad fiscal a que se hace referencia el **Título Cuarto del Libro Cuarto del Código Fiscal de la Ciudad de México**. **(20)**

**VII.-** Que respecto al **Impuesto al Valor Agregado**, declara “LA PARTE VENDEDORA” que **no se causa**, ya que el inmueble objeto de esta escritura **ha sido construido para ser destinado a unidad habitacional**, según consta de manifestación de construcción, aviso de terminación de obra, del avalúo y las especificaciones del mismo.

**VIII.-** Que respecto al **Impuesto Sobre la Renta por enajenación**, declara “LA PARTE VENDEDORA”, **pérdida fiscal,** de acuerdo con la **liquidación** que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“Ñ”.**

Con las letras **“O uno”** y **“O dos”,** agrego al apéndice de esta escritura, copia fotostática del Registro Federal de Contribuyentes y/o de la Clave Única de Registro de Población de “LA PARTE VENDEDORA”.

**IX.-** Que los representantes de la señora **DANIELA RICO NORMAN** y de **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** declaran que sus representados se encuentran capacitados legalmente para la celebración de este acto y que la representación que ostentan no ha terminado por lo que se encuentra vigente en los siguientes términos:

**a).**- El representante de la señora **DANIELA RICO NORMAN,** con la **escritura número ciento veintiún mil doscientos setenta y dos,** de fecha veintidós de diciembre del año dos mil veintitrés, ante mí; personalidad que acredita con la **certificación** que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“P”,** asimismo que el suscrito notario no tiene indicio alguno de la falsedad del documento que se me exhibe.

**b).**- Los representantes de **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** con segundo testimonio de la **escritura número noventa y cinco mil ochocientos ochenta y ocho,** de fecha seis de agosto del año dos mil veintiuno, ante la licenciada Rosamaría López Lugo, notario número doscientos veintitrés de la Ciudad de México, actuando como asociada en el protocolo de la notaría número doscientos doce de la Ciudad de México; personalidad que acreditan con el mencionado instrumento que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“Q”.** El suscrito notario certifica que la copia fotostática mencionada anteriormente concuerda fielmente con su original el cual tuve a la vista, razón por la cual se tiene a dicha copia por cotejada en términos de lo dispuesto por el inciso a) de la fracción décima quinta del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, asimismo que el suscrito notario no tiene indicio alguno de la falsedad del documento que se me exhibe. **(25)**

**X.-** Que advertí a las representantes de **SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** del contenido de los artículos treinta y dos y treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera.

**XI.-** A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo doce de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con la letra **“R”,** agrego al apéndice de esta escritura, el documento en el que consta el contenido de los artículos siete, dieciséis, veintiocho, ochenta y seis y ochenta y siete del referido ordenamiento que le fueron leídos a “LA PARTE COMPRADORA”, quien tiene pleno conocimiento de ellos, y asimismo, manifiesta “LA PARTE COMPRADORA”, haber recibido la escritura del condominio y el reglamento del mismo.

**XII.-** Que los comparecientes declaran por sus **generales** ser:**(26)**

**Emma Graciela Dib Mercado,** mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro, soltera, con domicilio en calle Palenque número cuatrocientos dieciséis, interior siete, colonia Vértiz Narvarte, Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos, Ciudad de México, académica, con Registro Federal de Contribuyentes número “DIME sesenta y cuatro doce veintidós siete nueve seis” y con Clave Única de Registro de Población número “DIME sesenta y cuatro doce veintidós MDFBRM cero cero”.

**Demetrio Hernández Vadillo,** mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día ocho de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, con domicilio en Avenida Castorena número doscientos noventa y uno, casa treinta y cinco, colonia Cuajimalpa, Cuajimalpa, código postal cero cinco mil, Ciudad de México, empleado, con Registro Federal de Contribuyentes número “HEVD sesenta y cuatro diez cero ocho MB cinco” y con Clave Única de Registro de Poblaciónnúmero “HEVD sesenta y cuatro diez cero ocho HDFRDM cero cuatro”.

**Herman Federico Neumann Durán,** mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintitrés de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, con domicilio en Calzada de las Águilas número doscientos ciento treinta y seis, interior ochenta “C”, colonia Lomas de Axomiatla, Álvaro Obregón, código postal cero mil ochocientos veinte, Ciudad de México, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes número “NEDH sesenta y cuatro cero nueve veintitrés KD seis” y con Clave Única de Registro de Población número “NEDH sesenta y cuatro cero nueve veintitrés HDFMRR cero cero”.

**Y declara que su representada por sus generales es:**

**Daniela Rico Norman,** mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintisiete de julio de mil novecientos sesenta y siete, casada, con domicilio en calle Ometusco número siete, interior dos, colonia Condesa, Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta, Ciudad de México, empleada, con Registro Federal de Contribuyentes número “RIND sesenta y siete cero siete veintisiete V ocho cero” y con Clave Única de Registro de Población número “RIND sesenta y siete cero siete veintisiete MDFCRN cero cuatro”.

**Juan Antonio Bustamante García,** mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día diecisiete de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho, soltero, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, piso doce, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, código postal once mil nueve, Ciudad de México, empleado bancario, con Registro Federal de Contribuyentes número “BUGJ ochenta y ocho cero nueve diecisiete tres N siete” y con Clave Única de Registro de Poblaciónnúmero “BUGJ ochenta y ocho cero nueve diecisiete HDFSRN cero tres”.

**Erika Guadalupe Martínez Martínez,** mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día seis de enero de mil novecientos ochenta y tres, casada, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número uno, piso dos, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, código postal once mil nueve, Ciudad de México, empleada bancaria, con Registro Federal de Contribuyentes número “MAMX ochenta y tres cero uno cero seis novecientos noventa y siete”, y Clave Única de Registro de Población número “MAMX ochenta y tres cero uno cero seis MDFRRR cero cinco”.

**XIII.-** Que declara “LA PARTE VENDEDORA”, haber recibido de “LA PARTE COMPRADORA”, el precio de la compraventa conforme a la **relación de pago** que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“S”. XIV.-** Que declara “LA PARTE COMPRADORA”, bajo protesta de decir verdad, que los recursos con los que se paga el precio de la compraventa del inmueble objeto de esta escritura, así como con los que se cubren los honorarios y en su caso las contribuciones que se generen en este instrumento, son de procedencia lícita.

**XV.-** Que para los efectos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, expliqué a los comparecientes el contenido de los artículos tercero, séptimo y demás relativos de dicha Ley, declarando los comparecientes después de que les hube advertido de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita; y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos y que dichos bienes no se encuentran sujetos a ningún procedimiento establecido en la Ley antes mencionada.

**XVI.-** Que declaran **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL COACREDITADO”,** haber recibido del **“ACREDITANTE”,** el importe del crédito.

**XVII.-** Que declaran **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL COACREDITADO”,** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los recursos con los que pagarán el importe del crédito objeto de esta escritura, así como con los que se cubren los honorarios y en su caso las contribuciones que se generen en este instrumento, sonde procedencia lícita.

**XVIII.-** Que expliqué a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las renuncias de derechos, que en su caso se hayan efectuado.

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

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

**c).-** Que por las declaraciones del representante del **“ACREDITANTE”** y el **“ACREDITADO”**, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del presente Contrato.

**XIX.-** Que, por las declaraciones de los representantes del **“ACREDITANTE”,** como del **“ACREDITADO”,** contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración de los contratos de crédito simple consignados en el presente instrumento.

**XX.-** Que expliqué a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las renuncias de derechos que en su caso se hayan efectuado.

**XXI.-** Que hice saber a los comparecientes del derecho que tienen de leer personalmente esta escritura y de que su contenido les sea explicado por el suscrito notario.

**XXII.**- Que ilustré a los otorgantes acerca del valor, consecuencias y alcances legales del contenido de esta escritura.

**XXIII.**- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad.

**XXIV.-** Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura y asimismo que no tengo indicio alguno de la falsedad de los documentos que se me exhiben.

**XXV.-** Que leí personalmente esta escritura a los comparecientes, quienes me manifestaron su comprensión plena.

**XXVI.**- Que los comparecientes otorgaron esta escritura manifestando su conformidad con ella y firmándola el día

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE: **A.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA SEÑORA **EMMA GRACIELA DIB MERCADO,** Y DE OTRA LOS SEÑORES **DEMETRIO HERNÁNDEZ VADILLO** Y **DANIELA RICO NORMAN; B.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS,** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,** Y DE OTRA PARTE LA SEÑORA **EMMA GRACIELA DIB MERCADO;** Y **C.- EL CONTRATO DE HIPOTECA** QUE OTORGA LA SEÑORA **EMMA GRACIELA DIB MERCADO,** EN FAVOR DE **“SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.-**

**ESCRITURA 122,750.-**

**LIBRO 3,328.-**

**AÑO 2,024.-**

**RELACIÓN DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES**

LOS COMPARECIENTES QUE A CONTINUACIÓN SE ENUMERAN SE IDENTIFICARON CON:

**1.- Emma Graciela Dib Mercado,** credencial para votar No. 2345035871, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

**2.- Demetrio Hernández Vadillo,** credencial para votar No. 1993897486, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

**3.- Herman Federico Neumann Durán,** credencial para votar No. 2531364161, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

**4.- Juan Antonio Bustamante García,** credencial para votar No. 2049642535, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

**5.- Erika Guadalupe Martínez Martínez,** credencial para votar No. 2525203461, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

*jor\**

**Lic. Javier Ceballos Lujambio**

**NOTARIO 110 DE LA CIUDAD DE MÉXICO**