



ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER en su carácter de "EL FIDUCIARIO", e identificado dicho contrato de fideicomiso en el control interno de "EL FIDUCIARIO", con el número "5028" (CINCO MIL VEINTIOCHO); manifestando la Delegada Fiduciaria de la "COACREDITANTE" y/o "FIDUCIARIO" "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, en su carácter de "EL FIDUCIARIO", que al día de hoy no le han sido revocadas ni limitadas dichas facultades. -----

D) Recibió instrucciones con fecha 08 (ocho) de noviembre de 2021 (dos mil veintiuno) de "ION FINANCIERA" para comparecer a otorgar el presente Contrato en su carácter de "COACREDITANTE". -----

**IV.- DECLARAN "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:** -----

A) Es su intención comparecer a la firma del presente Contrato como Obligados Solidarios y Avaes respecto de todas las obligaciones contraídas por "LA ACREDITADA". -----

B) Sus estados civiles son los siguientes: -----

- El señor **ISAAC ALFIE SERUR**, manifiesta que se encuentra casado con la señora Sharon Entebi Mochon, bajo el régimen de **Separación de Bienes** al día del otorgamiento del presente instrumento. El matrimonio se celebró en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, el día 22 (veintidós) de noviembre de 2012 (dos mil doce), según consta de la copia certificada, misma que agrego al apéndice de este instrumento con el **Anexo "L"**. -----

- El señor **EMILIO ZONANA BETTECH**, manifiesta que se encuentra casado con la señora Jemi Tuachi Shakalu, bajo el régimen de **Separación de Bienes** al día del otorgamiento del presente instrumento. El matrimonio se celebró en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, el día 21 (veintiuno) de agosto de 2014 (dos mil catorce), según consta de la copia certificada, misma que agrego al apéndice de este instrumento con el **Anexo "I"**. -----

**V. DECLARAN "LAS PARTES" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:** -----

A) Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a su celebración. -----

B) Las personas que comparecen en representación de sus poderdantes, cuentan con los poderes, capacidad y facultades suficientes para la



asunción de las obligaciones que se derivan de este Contrato, mismas que no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna a la fecha de celebración del presente Contrato. -----

Expuesto lo anterior "LAS PARTES" otorgan las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS FINANCIERAS** -----

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

----- **GARANTÍA HIPOTECARIA** -----

**PRIMERA. APERTURA DE CRÉDITO.** -----

"LAS ACREDITANTES" otorgan a "LA ACREDITADA" un Crédito Simple con Garantía Hipotecaria hasta por la cantidad de \$62'000,000.00 Moneda Nacional (SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL), de la que podrá disponer en la forma, términos y para los fines que se precisan en este Contrato. Del importe del crédito indicado, "ION FINANCIERA" aportará el 30% (treinta por ciento) y "ACTINVER" el 70% (setenta por ciento) restante.

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones y demás gastos y accesorios legales que deba cubrir "LA ACREDITADA" a "LAS ACREDITANTES" conforme a lo pactado en este Contrato. -----

En el registro interno de "ION FINANCIERA", corresponde a este crédito el número "CPTC-102021-002" (CPTC guion uno, cero, dos, cero, dos, uno guion cero, cero, dos). El cual podrá ser modificado por "ION FINANCIERA" en cualquier momento. -----

**SEGUNDA. DESTINO DEL CRÉDITO.** -----

"LA ACREDITADA" se obliga a destinar el importe del crédito obtenido por este Contrato, a la construcción y terminación de las 32 (TREINTA Y DOS) VIVIENDAS pertenecientes al proyecto denominado "MIGUEL ÁNGEL 73", de acuerdo con los planos, especificaciones, tabla de valores y costos establecidos en el presupuesto de obra aprobado por "ION FINANCIERA". -----

"LA ACREDITADA" se obliga a concluir la construcción de las Viviendas conforme al calendario de obra entregado y aprobado por "ION FINANCIERA", en un plazo que no excederá del plazo pactado en este Contrato y de las prórrogas que en su caso llegaren a ser otorgadas. -----



"LAS ACREDITANTES" tendrán derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito en caso de comprobar que se le dio al crédito un destino distinto al establecido en el presente Contrato o no se ajustó la construcción al presupuesto y calendario de obra autorizados por "ION FINANCIERA". -----

Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad penal que resulte en términos de lo dispuesto en el artículo 98 (noventa y ocho) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y el 112 (ciento doce) de la Ley de Instituciones de Crédito o de cualquier otra disposición legal. -----

**TERCERA. DISPOSICION DEL CRÉDITO.** -----

"LA ACREDITADA" podrá disponer del crédito otorgado, mediante una o varias disposiciones a través de pagarés, sujetándose a las disponibilidades y posibilidades de "LAS ACREDITANTES", a la obtención de recursos que, en su caso, fondeen la presente operación, y en proporción al avance de obra que presente la construcción de "LAS VIVIENDAS", mediante diversas ministraciones conforme a la cláusula primera del presente Contrato y a lo siguiente: -----

Por concepto de capital de trabajo, "LA ACREDITADA" podrá recibir como anticipo, mediante una o varias disposiciones en un plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de firma del presente instrumento, hasta el 20% (VEINTE POR CIENTO), del importe del crédito pactado en este instrumento, en el entendido de que "LA ACREDITADA" podrá disponer de dicho anticipo una vez que haya hecho entrega a "ION FINANCIERA" y a plena satisfacción de éste, toda la documentación técnica, financiera o legal que a su juicio fuere necesaria para obtener la aprobación del proyecto por parte de la institución financiera que fondee el crédito. -----

"LA ACREDITADA" tendrá un plazo de 6 (SEIS) MESES, contados a partir de la fecha de firma del presente Contrato, para la entrega de la MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, CARNET DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (DRO), MEMORIA ESTRUCTURAL FIRMADA, SISTEMA ALTERNATIVO y PÓLIZA DE SEGURO, a satisfacción de "LA ACREDITANTE". En caso de que incumpla con la mencionada entrega, "LA ACREDITANTE" tendrá facultad para dar por vencida anticipadamente la vigencia del presente Contrato. ----



Una vez cumplida la obligación de "LA ACREDITADA" a que se refiere el párrafo anterior, la segunda y posteriores ministraciones serán otorgadas por avance de obra y conforme al programa de obra mencionado en este Contrato siempre y cuando "LAS ACREDITANTES" reciban, en su caso, el fondeo de la entidad financiera que esté apoyando el financiamiento de la presente operación, o, en su defecto, la tesorería de "ION FINANCIERA" le permita hacer las entregas con sus propios recursos y que haya quedado ingresado el Contrato al Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, para lo cual el notario deberá entregar copia de la boleta de entrada y trámite a "ION FINANCIERA". -----

Las disposiciones que "LA ACREDITADA" realice no podrán exceder el límite máximo de crédito por cada vivienda conforme al porcentaje que le corresponda, y siempre que la construcción reporte el porcentaje de avance de obra que determine el verificador de obra. -----

"LA ACREDITADA" reconoce que, en caso de la que Institución Fondadora que ministra recursos a "LAS ACREDITANTES" no admita el proyecto y consecuentemente no se registre y obtenga el fondeo de los recursos objeto del presente Contrato, no será responsabilidad de "LAS ACREDITANTES" ni estarán obligadas a entregar a "LA ACREDITADA" los recursos del presente Contrato. -----

"LAS ACREDITANTES" abonarán el importe de las disposiciones tanto por la primera ministración (anticipo) como por avance de obra en la cuenta número "01600579181" (cero uno seis cero cero cinco siete nueve uno ocho uno), con CLABE Interbancaria número "042180016005791817" (cero cuatro dos uno ocho cero cero uno seis cero cero cinco siete nueve uno ocho uno siete), en el banco "Banca Mifel", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel FIDEICOMISO "4964/2021" (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), a nombre de "LA ACREDITADA", en lo sucesivo la "Cuenta de Cheques". -----

Las ministraciones que reciba "LA ACREDITADA" irán agotando el límite de crédito indicado en la cláusula denominada APERTURA DE CRÉDITO de este Contrato y de cada ministración que se entregue a "LA ACREDITADA" se deducirá la parte proporcional del anticipo que se hubiere entregado o cualquier otro adeudo derivado de este Contrato. -----



"LA ACREDITADA" en los términos de este Contrato deberá cubrir intereses, comisiones, gastos y demás accesorios según se causen; sin embargo, autoriza a "LAS ACREDITANTES" a que del importe de las ministraciones descuenta comisiones, intereses ordinarios, devengados a la fecha de la disposición, sin que en tal caso sea necesario que hubiera llegado la fecha de vencimiento a que hace referencia el párrafo correspondiente de la cláusula denominada TASA DE INTERÉS ORDINARIA, incluyendo intereses moratorios devengados y no pagados, siendo aplicable la cláusula denominada APLICACIÓN DE PAGOS, así como el importe de los gastos notariales que cause la presente escritura y cualquier adeudo pendiente que tenga "LA ACREDITADA" con "LAS ACREDITANTES" o con las autoridades fiscales con motivo de este Contrato. -----

En este acto, "LA ACREDITADA" manifiesta su plena conformidad en que bastará la emisión del aviso de disposición, o documento a que se refiere la cláusula siguiente, por parte de "ION FINANCIERA" para que "LA ACREDITADA" acuse recibo por la recepción de fondos respecto de cualquier ministración que se ejerza al amparo del presente Contrato. -----

**CUARTA. DOCUMENTACION DE LAS DISPOSICIONES DEL CREDITO.** -----

"LAS ACREDITANTES" y "LA ACREDITADA" convienen expresamente en que harán prueba plena de las disposiciones del crédito, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, cualquiera de los siguientes documentos: avisos de disposición, asientos contables, estados de cuenta y documentos que emita la Institución de Crédito en la que se deposite el importe de cualquier cantidad derivada del ejercicio de este Contrato, de los abonos que se realicen en la Cuenta de Cheques, así como los pagarés que se suscriban y que documenten las ministraciones del crédito. -----

Desde este momento "LAS ACREDITANTES" y "LA ACREDITADA" acuerdan que los pagarés que se suscriban para documentar las ministraciones deberán estar suscritos en favor de "ION FINANCIERA" y "ACTINVER" respectivamente, por los montos dispuestos y en las proporciones determinadas en la cláusula denominada APERTURA DE CRÉDITO. -----

**QUINTA. AVANCE DE OBRA.** -----



El inspector o verificador de obra designado por "ION FINANCIERA", o el área técnica que subcontrate con terceros, llevará a cabo inspecciones en el (los) inmueble (s) en el que se lleve a cabo la construcción de las Viviendas, a efecto de verificar los avances de obra de acuerdo con el calendario de obra entregado por "LA ACREDITADA" y autorizado por "ION FINANCIERA", a efecto de que dicho inspector o verificador de obra indique la cantidad que podrán ministrar "LAS ACREDITANTES" a su juicio y de la cual podrá disponer "LA ACREDITADA". -----

Las disposiciones se harán por las cantidades que determine el verificador de obra, como resultado de las inspecciones oculares que practique sobre el avance físico estimado porcentual de la construcción de las Viviendas, siempre y cuando el monto mínimo por disposición sea de \$50,000.00 m.n. (cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional). -----

"ION FINANCIERA" realizará hasta 30 (treinta) supervisiones, con el fin de verificar, además del propio avance en la construcción de las Viviendas, el cumplimiento de las características y de la construcción y si la vivienda está "habitada". -----

No obstante, lo anterior, si "LA ACREDITADA" o "ION FINANCIERA", consideren realizar visitas extraordinarias o adicionales a las establecidas en el párrafo anterior, estas tendrán un costo de 1,500 (mil quinientas) UDIS (Unidades de Inversión) cada una, y en su caso, los gastos y viáticos que se causen por este motivo. -----

"LAS ACREDITANTES" podrán rehusar la entrega parcial o total de las ministraciones si, a juicio de "ION FINANCIERA", las estimaciones no corresponden a la obra ejecutada o, la construcción de las Viviendas no se encuentra en condiciones de que con las cantidades no dispuestas del crédito queden terminadas dentro del plazo convenido y de acuerdo con las especificaciones y planos aprobados por "ION FINANCIERA". Igualmente, "LAS ACREDITANTES" podrán rehusar la entrega de fondos a "LA ACREDITADA" de cualquier cantidad a su cargo al momento del ejercicio de cada ministración, si a juicio de "ION FINANCIERA" realiza la construcción de las Viviendas en contravención a lo señalado por el reglamento de construcción de la localidad donde se ubicarán las Viviendas o de los permisos expedidos por la autoridad



correspondiente. Por otro lado, "LAS ACREDITANTES" podrán rehusar la entrega de fondos a "LA ACREDITADA", si a juicio de "ION FINANCIERA" se ha deteriorado la calificación de ésta en el buró de crédito (Sociedad de Información Crediticia) o si "LA ACREDITADA" no se encuentra al corriente en cualquiera de sus obligaciones derivadas de este Contrato, incluyendo enunciativa más no limitativamente, las relativas a la entrega de documentación e información, sin perjuicio de la facultad de "LAS ACREDITANTES", de dar por vencido anticipadamente el plazo de este Contrato. -----

**SEXTA. PLAZO Y FORMA DE PAGO.** -----

El plazo de vigencia del crédito concedido en este Contrato es de **36 (TREINTA Y SEIS) MESES** contados a partir del día de veintitrés de noviembre de 2021 (dos mil veintiuno), venciendo precisamente el día **VEINTITRES DE NOVIEMBRE DE 2024 (DOS MIL VEINTICUATRO)**, por lo que a más tardar en dicha fecha "LA ACREDITADA" debe liquidar la totalidad de las cantidades dispuestas al amparo de este Contrato, así como sus intereses, accesorios y demás consecuencias legales. -----

"LAS PARTES" convienen que antes de vencido el plazo establecido en el primer párrafo de esta cláusula, "LA ACREDITADA" podrá solicitar a "ION FINANCIERA" una prórroga de un año, dividida en dos intervalos de seis meses cada uno, siempre que al inicio de la prórroga pague a "ION FINANCIERA" una comisión del **0.50% (CERO PUNTO CINCUENTA POR CIENTO)** por cada intervalo semestral, y que invariablemente la prórroga por cada intervalo semestral sea aprobada previamente por "ION FINANCIERA". La indicada comisión se calculará sobre el monto que resulte de sumar el saldo insoluto del crédito más el saldo por disponer, ambos calculados al momento del pago de la comisión. -----

Sin perjuicio de lo antes pactado, las obligaciones derivadas de este Contrato serán exigibles mientras exista saldo insoluto de la suerte principal y accesorios, y en su caso será aplicable la cláusula denominada VENCIMIENTO ANTICIPADO. -----

La obligación de pago en la fecha de vencimiento es independiente al resultado del programa de ventas de las Viviendas. -----

"LAS ACREDITANTES", a solicitud de "LA ACREDITADA", siempre y cuando, sobre el inmueble objeto de este instrumento se haya constituido Régimen de Propiedad en Condominio, o se haya formalizado la



lotificación del terreno, según el caso, podrán liberar la hipoteca sobre parte o la totalidad de las Viviendas a construirse, previo pago de la parte proporcional del crédito a juicio de "ION FINANCIERA", o del área técnica que subcontrate con terceros, en los términos de la correspondiente división de hipoteca.-----

En caso de que, durante la vigencia de este Contrato y antes de la fecha indicada en el primer párrafo de esta cláusula, se realicen operaciones por las cuales sean enajenadas las Viviendas, "LA ACREDITADA" se obliga a entregar el mismo día en que se verifique la enajenación de que se trate, la parte proporcional del presente crédito que corresponde a cada Vivienda, la cual, se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito. Para el caso de que "LA ACREDITADA" no se encuentre al corriente en el pago de cualquiera de sus obligaciones, ésta autoriza a "LAS ACREDITANTES" a que el 100% (cien por ciento) de los recursos provenientes de la venta de las Viviendas que por este crédito se le financian sea aplicado al pago de los adeudos pendientes derivados de este crédito, o de cualquier otro que se le haya otorgado a cualquier empresa perteneciente a su grupo relacionado hasta que dicho atraso quede totalmente cubierto. Cualquier enajenación que se realice en cualquier tiempo, en contravención a lo establecido en el presente párrafo, faculta a "LAS ACREDITANTES" a dar por vencido anticipadamente el plazo de pago de este Contrato.-----

No obstante, lo pactado en la cláusula denominada DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO, al ocurrir cualquier enajenación de las Viviendas, será obligación de la Acreditada pagar conforme a lo establecido en la cláusula denominada APLICACIÓN DE PAGOS.-----

Si "LA ACREDITADA" llegare a pagar cualquiera de las obligaciones que asume por virtud de este Contrato mediante cheque a cargo de cualquier institución de crédito, la puntualidad del pago se entenderá realizada siempre que éste se efectúe a más tardar a las 12:00 (doce) horas del Día Hábil Bancario inmediato anterior a la fecha en que sea exigible la obligación de que se trate con fondos libremente disponibles, y que no sea devuelto por causas imputables al librador de lo contrario se causarán intereses moratorios conforme a lo pactado en la cláusula correspondiente.





Para efectos de este Contrato se entenderá por Día Hábil Bancario, cualquier día en el cual las oficinas de las instituciones de crédito, en la Ciudad de México, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias. -----

"LA ACREDITADA", deberá informar por escrito a "ION FINANCIERA" de los pagos que realice y enviar la ficha de depósito correspondiente, indicando a qué Viviendas corresponde dicho pago, al domicilio de "ION FINANCIERA" o bien por vía de correo electrónico a la dirección electrónica: cobranza@ion.com.mx. De no enviar esta información antes del día veinte de cada mes, no será responsabilidad de "ION FINANCIERA" la aplicación de los recursos para el cálculo de los intereses y se tomará como fecha del pago de su crédito, la fecha en la que "ION FINANCIERA" sea notificado. -----

"LA ACREDITADA" reconoce que cuando pague la parte proporcional del presente crédito que corresponde a una Vivienda que aún tenga monto por ministrarse, ya no podrá solicitar ni disponer de este monto por ministrarse. -----

**SÉPTIMA. LUGAR DE PAGO.** -----

"ION FINANCIERA" cederá sin limitación alguna los derechos derivados de este Contrato a favor de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA; INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER", únicamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número "5028" (cinco mil veintiocho), para que éste los ejercite por sí o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del financiamiento materia de este Contrato. "LA ACREDITADA" en este acto acepta y se da por notificada de la referida cesión, entre otros, para los efectos previstos en el Artículo 2926 (dos mil novecientos veintiséis) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. ----

En virtud de lo anterior, "LA ACREDITADA" reconoce que se entenderá como lugar de pago del capital, intereses y demás accesorios que se deriven de este Contrato, sin necesidad de previo cobro o aviso, las oficinas de la "COACREDITANTE y/o el "FIDEICOMISO", ubicadas en el lugar señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS de este Contrato, a través del pago realizado invariablemente en la cuenta número "0117619804" (cero uno uno siete seis uno nueve ocho cero cuatro)



CLABE Interbancaria número "012180001176198041" (cero uno dos uno ocho cero cero cero uno uno siete seis uno nueve ocho cero cuatro uno) a nombre de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, por cuenta del FIDEICOMISO "5028" (cinco mil veintiocho), que tiene abierta en "BBVA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, de la que es titular "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. En cualquier alternativa de pago de las antes indicadas, el beneficiario de dichos pagos es "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA identificado con el número "5028" (cinco mil veintiocho), quien es el titular de la cuenta mencionada. -----

"LAS ACREDITANTES", por instrucción de SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN, DE BANCA DE DESARROLLO (únicamente si se tuviese fondeo de esta institución), se reservan el derecho de cambiar el lugar de pago, el Banco o la cuenta en donde "LA ACREDITADA" deba hacer el depósito correspondiente, siempre que lo comunique a "LA ACREDITADA" por escrito, con diez días de anticipación, bastando para ello la emisión de un correo electrónico con el cual se mantenga comunicación con "LA ACREDITADA". Si por cualquier circunstancia se llegare a cancelar o cambiar la cuenta mencionada, "LA ACREDITADA" se obliga a efectuar los pagos a su cargo, mientras dure esta circunstancia, en el domicilio de la "COACREDITANTE y/o el "FIDEICOMISO", designado en este Contrato, o cualquier otro que le comunique a "LA ACREDITADA" en fecha posterior. -----

En cualquier momento en que en que el crédito no tenga fondeo de la SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, y esté otorgado con recursos de "LAS ACREDITANTES", será obligación de "LA ACREDITADA" realizar todos los pagos a su cargo que deriven de este Contrato, y bajo las consideraciones antes hechas a través de depósitos bancarios que deberá realizar en la cuenta Registro Automatizado de Pagos "RAP" número: "7254" (siete mil doscientos cincuenta y cuatro), CLABE Interbancaria "021180040569124629" (cero dos uno uno ocho cero cero cuatro cero cinco seis nueve uno dos cuatro seis dos nueve), con la



referencia "CPTC1020210023" (CPTC uno cero dos cero dos uno cero cero dos tres), a favor de la "ACREDITANTE" en el banco "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC. -----

"LAS ACREDITANTES" se reservan el derecho de cambiar el lugar de pago, el banco, los horarios o la cuenta en donde "LA ACREDITADA" deba hacer el abono, siempre que lo comunique a "LA ACREDITADA" por escrito, con 10 (diez) días hábiles de anticipación. -----

El hecho de que "LAS ACREDITANTES" reciban algún pago en otro lugar, no implica modificación del lugar de pago pactado. -----

**OCTAVA. APLICACIÓN DE PAGOS.** -----

Cualquier pago que efectúe "LA ACREDITADA", a elección de "LAS ACREDITANTES", se podrá aplicar hasta donde alcance, en el orden siguiente: i) Seguros u otros conceptos contabilizados, si los hay, ii) gastos de juicio o de cobranza si los hay, iii) IVA sobre intereses moratorios, si se causan, iv) intereses moratorios, v) IVA sobre intereses ordinarios, si se causan, vi) Intereses ordinarios, vii) Capital vencido y viii) Capital vigente. -----

"LAS ACREDITANTES" podrán realizar la aplicación del pago en orden diverso al mencionado en esta cláusula. -----

**NOVENA. PAGOS ANTICIPADOS.** -----

"LA ACREDITADA" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, en cualquier momento y por cualquier cantidad y los pagos se aplicarán a la reducción del capital a cargo de "LA ACREDITADA". Lo anterior sin perjuicio de que cualquier pago que se reciba se aplique conforme a lo estipulado en la cláusula denominada APLICACIÓN DE PAGOS. -----

Los pagos anticipados, totales y parciales solo se recibirán en días hábiles bancarios, y se aplicarán el día en que los mismos consten en los registros de "LAS ACREDITANTES" en el entendido de que estas no recibirán pagos anticipados los días 20 (veinte) de cada mes calendario ni el Día Hábil Bancario previo. -----

"LA ACREDITADA" reconoce que la reducción del saldo insoluto del capital se determinará y aplicará a partir de la fecha del prepago.



El pago del capital por parte de "LA ACREDITADA" no la exime de pagar los intereses devengados y no pagados, o cualquier accesorio que se derive de este Contrato.-----

**DÉCIMA. COMISIONES.**-----

"LA ACREDITADA" deberá pagar por una sola vez y en la fecha de firma de esta escritura, una comisión por servicios de análisis de crédito, estudio de factibilidad y mercado por la cantidad de \$1'240,000.00 Moneda Nacional (UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL) equivalente al 2% (DOS POR CIENTO) sobre el importe total del crédito otorgado y especificado en la cláusula primera de este Contrato.-----

**DÉCIMA PRIMERA. TASA DE INTERES ORDINARIO CON TASA VARIABLE MENSUAL.**-----

Las cantidades dispuestas por "LA ACREDITADA", según lo pactado en este contrato, causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto diario a la tasa ordinaria que resulta de sumar: (i) "Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)" a plazo de veintiocho días que publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el último DÍA HÁBIL BANCARIO inmediato anterior al día de inicio del periodo de cálculo de los intereses ordinarios y, (ii) una sobretasa de 5.0 (CINCO PUNTO CERO) puntos porcentuales, mismos intereses que serán pagaderos mensualmente a "LAS ACREDITANTES" dentro del PERÍODO DE EXIGIBILIDAD DE LOS INTERESES ORDINARIOS.-----

El periodo de cómputo de los intereses ordinarios de un mes iniciará del día veinte de cada uno de los meses calendario del año y concluirá el día diecinueve del mes siguiente, salvo el primer periodo de interés que comenzará el día en que se ejerza la primera disposición y terminará el día diecinueve de ese mismo mes o del siguiente según corresponda.-----

Se entenderá por PERÍODO DE EXIGIBILIDAD DE LOS INTERESES ORDINARIOS, el plazo que corre del día 20 (veinte) del mes de que se trate al último Día Hábil Bancario de ese mismo mes, dentro del cual "LA ACREDITADA" estará obligada a pagar los intereses ordinarios que se hayan devengado durante el periodo de cómputo de los intereses ordinarios que le preceda a aquél.



Las Partes convienen en que los intereses podrán modificarse al alza o a la baja, como consecuencia de las variaciones que tenga la "TIE". El margen de intermediación antes pactado sobre la tasa promedio (TIE) se mantendrá fijo durante toda la vigencia de este Contrato. La tasa de interés anual será dividida entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicada por el número de días que comprenda el período de pago.

En caso de que por alguna causa el Banco de México deje de publicar la TIE, se usará como tasa base del cálculo de los intereses, la tasa con la que el citado banco central sustituya la TIE.

**DÉCIMA SEGUNDA. INTERESES MORATORIOS.**

La mora de cada pago de capital, que sea exigible, o de cualquier otro concepto, causará intereses moratorios sobre saldos insolutos diarios a la tasa anual que resulte de multiplicar por **2.5 (DOS PUNTO CINCO)**, la tasa de interés ordinaria calculada conforme a lo previsto en la cláusula anterior.

Dichos intereses serán pagaderos a la vista, y se calcularán por cada día natural en que subsista la mora de cualquiera de los pagos exigibles de que se trate.

Las Partes reconocen que la obligación de pago de los intereses moratorios se establece en sustitución al pago de los intereses ordinarios, con independencia de las primas de seguro, comisiones, de las amortizaciones de capital y demás obligaciones que deba cumplir "LA ACREDITADA" de acuerdo con lo convenido en el presente instrumento.

Una vez que "LA ACREDITADA" haya cumplido con el pago de la o las obligaciones cuyo incumplimiento generó el pago de intereses moratorios, éstos dejarán de causarse y sólo se seguirán generando intereses ordinarios hasta la total liquidación del crédito, sin perjuicio de que el nuevo incumplimiento en que "LA ACREDITADA" llegare a incurrir, será causa para que se vuelva a producir la generación de intereses moratorios.

Para tal efecto se dividirá la tasa anual entre trescientos sesenta, y se multiplicará por el número de días que corresponda a los intereses moratorios.



Con independencia de la generación de intereses ordinarios o moratorios y demás consecuencias legales, "LAS ACREDITANTES" podrán dar por vencido anticipadamente el plazo del presente Contrato, lo que no impide que se sigan causando los intereses ordinarios, moratorios y demás consecuencias legales conforme lo establecido en esta cláusula.-----

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE HACER.**-----

Con independencia de las demás obligaciones que asume en el presente instrumento, "LA ACREDITADA" se obliga a: -----

A. Invertir el importe del crédito en la construcción y terminación de las Viviendas, de acuerdo con los planos, especificaciones y presupuesto aprobado por "ION FINANCIERA" en un plazo máximo de **36 (TREINTA Y SEIS) MESES** o en su caso dentro de las prórrogas concedidas, por lo que autoriza a "ION FINANCIERA" y deberá otorgarle todas las facilidades, para que en cualquier tiempo, mientras le adeude cualquier cantidad proveniente del crédito, pueda inspeccionar la realización de las obras y vigilar la debida inversión de fondos, debiendo pagar por su cuenta los gastos y honorarios que origine la inspección.-----

B. Presentar a "ION FINANCIERA", en un término que no excederá de treinta días naturales, contados a partir de la terminación total de las obras, el aviso a la autoridad que en su caso corresponda, que compruebe la terminación de la construcción de las Viviendas, así como de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado, luz eléctrica, alumbrado público, y todas las vialidades externas e internas necesarias y previstas en el proyecto.-----

C. Pagar los impuestos, derechos y demás cargas fiscales que causen o genere el inmueble objeto de esta escritura.-----

Para el caso de que "LA ACREDITADA" incumpla con las obligaciones de pago antes señaladas, "ION FINANCIERA" podrá pagarlas por su cuenta, obligándose "LA ACREDITADA" a restituir las el día primero del mes siguiente al que se hubiere realizado el pago.-----

Las cantidades que se pagaren conforme a lo estipulado en el párrafo anterior causarán intereses moratorios a una tasa de interés moratoria equivalente a la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato,



sobre el importe de estas, desde la fecha de su erogación, hasta el día en que se realice su pago. -----

D. Mantener el inmueble objeto de la garantía en buen estado, siendo de su responsabilidad cualquier limitación, daño, deterioro o menoscabo que sufran los mismos, quedando obligado a su reparación. -----

E. Dar aviso y autorizar a "LAS ACREDITANTES" en forma inmediata y por escrito, para que se realice la actualización de cuentas correspondiente y continúen haciéndose los pagos referidos en la cuenta respectiva, lo anterior, en caso de que por cualquier causa cambiase el número de la Cuenta de Cheques a que se refiere este Contrato. -----

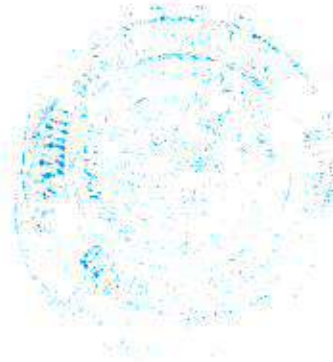
F. Cumplir con lo establecido en este Contrato respecto a los seguros de daños y a entregar las pólizas o endosos respectivos a "ION FINANCIERA" en un plazo que no excederá de diez días contados a partir de la fecha de firma de este Contrato, y en caso de omisión de su parte, "ION FINANCIERA" queda facultada para actuar en los términos pactados en este Contrato. -----

G. Pagar anticipadamente el saldo total a su cargo o a sustituir y mejorar la garantía, a satisfacción de "ION FINANCIERA", en los siguientes casos: i) En el caso de que el inmueble hipotecado fuera afectado mediante expropiación decretada por las autoridades competentes, ii) Cuando sufriende demérito o resultare insuficiente, con o sin culpa de "LA ACREDITADA", a criterio de "ION FINANCIERA". -----

H. Solicitar a los Fideicomitentes del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), la aportación de los flujos de efectivo adicionales que el proyecto llegase a requerir. -----

I. Solicitar a "ION FINANCIERA" oportunamente la revisión de la condición del crédito, avance de comercialización y venta de viviendas, de conformidad con lo pactado en la cláusula denominada PLAZO Y FORMA DE PAGO del presente Contrato. -----

J. La Garante Hipotecaria se obliga a transmitir las viviendas materia de financiamiento del presente crédito, en el entendido de que el



producto de las ventas y transmisiones de propiedad de las viviendas serán aplicados preferentemente y en primer lugar al pago de los saldos dispuestos en los términos pactados en este instrumento. En caso de que exista acuerdo o pacto en contrario a dichas obligaciones a cargo del garante hipotecario o de los fideicomitentes y fideicomisarios, o a cargo del fiduciario inclusive, que condicione la venta o la expedición de instrucciones para la transmisión de propiedad de las viviendas, se obliga a informar por escrito a "LA ACREDITADA" en un plazo no mayor de 3 (tres) días hábiles contados a partir de que tenga conocimiento de la imposibilidad de transmitir, y en dicho caso será facultad de "ION FINANCIERA" solicitar el vencimiento anticipado del presente contrato aplicando lo establecido en la cláusula denominada VENCIMIENTO ANTICIPADO. -----

K. Cubrir, al momento de la firma, todos los honorarios y gastos notariales, así como de inscripción entre otros, que origine este Contrato.

L. Cumplir con todas las disposiciones legales, administrativas y fiscales que le sean aplicables. -----

M. Requerir a los Fideicomitentes del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), que provean de los recursos faltantes, en caso de que el Fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado, no pueda cubrir el pago de la amortización del principal e intereses o cualquier accesorio del crédito otorgado por "ION FINANCIERA". -----

N. Considerar y cumplir con el ordenamiento ecológico, la preservación, restauración y mejoramiento del ambiente, así como la protección de áreas naturales, flora, fauna silvestre y acuáticas, el aprovechamiento racional de los elementos naturales, previsión y contaminación del aire, agua y suelo y en general todas y cada una de las disposiciones previstas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente. -----

Ñ. "LA ACREDITADA" acepta que "ION FINANCIERA" no se hace responsable del financiamiento para la compra de las Viviendas. -----

O. Liquidar el crédito, hasta donde baste y alcance el patrimonio del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN





identificado con el número **4964/2021** (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), en los términos previstos en este Contrato, independientemente del ritmo de venta de las Viviendas.

P. De ser el caso, constituir el régimen de propiedad en condominio o la lotificación del terreno, con la conformidad de "LAS ACREDITANTES" y por instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número **4964/2021** (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno) y con antelación a la formalización de las Viviendas. -----

Q. Una vez pagado a "LAS ACREDITANTES" el valor de liberación de la vivienda respectiva, entregar a los compradores de las Viviendas totalmente terminadas de acuerdo con las especificaciones de construcción aprobadas por "ION FINANCIERA", en el plazo y en los términos que aparezcan en las escrituras de compraventa respectivas.

R. Garantizar a los compradores finales la calidad de las Viviendas y responder del saneamiento por vicios ocultos en los términos que la legislación en la materia lo prevea. -----

S. Concluir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento a que se haya obligado con las autoridades competentes, entre las que se incluye la municipalización de los servicios públicos (se entiende por este concepto hacer entrega de los servicios y/o su realización a favor de la autoridad municipal o delegacional correspondiente) conforme a lo dispuesto en la Memoria Técnica que "LA ACREDITADA" entregó a "LA ACREDITANTE". En la medida en que haya cumplido con la obligación prevista en este inciso se procederá a la individualización de las Viviendas hasta en tanto "LA ACREDITADA" no haya hecho entrega de las obras citadas a favor de las autoridades indicadas, estará obligada a absorber los costos de alumbrado público, agua potable, drenaje, arbolado, jardinería y demás conceptos que le resulten aplicables. -----

T. Colocar lonas y banderines en las obras para cuya realización se otorga este financiamiento, donde se mencione que las mismas se llevan a cabo con apoyo crediticio que se concede por "ION FINANCIERA"



**SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA**, en un lugar visible, dentro de un periodo no mayor de 30 (treinta) días naturales siguientes a la primera ministración.

U. Permitir a "ION FINANCIERA" promover entre su clientela la adquisición de las Viviendas, a través de alguno de los esquemas de financiamiento que otorga, o bien, de autofinanciamiento a través de "ION TU CASA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE para lo cual, le permitirá colocar publicidad de dichos productos en un lugar visible del proyecto, dentro del plazo del crédito. -----

V. Seleccionar y asignar dentro del Registro Único de Vivienda (RUV) a "ION FINANCIERA" como Entidad Financiera para la oferta u ofertas presentadas del proyecto, con el fin de que "ION FINANCIERA" pueda observar y verificar la información que ha sido registrada de dicho proyecto por "LA ACREDITADA", durante toda la vida del crédito. ---

**DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE NO HACER.** -----

"LA ACREDITADA" no deberá sin autorización previa y por escrito de "ION FINANCIERA": -----

A. Contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías, pudieran modificar o afectar las condiciones y obligaciones establecidas en este Contrato. -----

B. Hipotecar, enajenar o afectar en cualquier forma temporal o permanentemente, total o parcialmente el inmueble hipotecado o los derechos sobre el mismo. En caso de que sea necesario constituir el régimen de propiedad en condominio o proceder a la lotificación del terreno, se deberá solicitar a "ION FINANCIERA" su conformidad con la división de la hipoteca que se requiera. -----

C. Entregar o dar la posesión de las Viviendas cuya construcción se financie por virtud de este crédito, hasta en tanto no se pague la parte proporcional del crédito de la vivienda que se trate y la misma sea liberada del gravamen que se constituye en este acto, aunque el mismo haya sido objeto de división posterior. -----

**DÉCIMA QUINTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.** -----

Además de los casos en que la ley así lo ordene, "LAS ACREDITANTES" podrán dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del



adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este Contrato: -----

A. Si "LA ACREDITADA" le diera al crédito un fin distinto del convenido, desviando los recursos para otros propósitos o no se ajustó la construcción de la garantía hipotecaria al presupuesto de obra presentado y firmado por "LA ACREDITADA". -----

B. Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados para la obtención del crédito son falsos, independientemente de la responsabilidad penal en que incurra. -----

C. Si "LA ACREDITADA" deja de pagar puntualmente cualquier suma por concepto de amortizaciones de capital o intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente Contrato y no lo regulariza en un plazo de dos meses. -----

D. Si "LA ACREDITADA" no pagare durante dos o más bimestres consecutivos, los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado, dentro del plazo en que sean exigibles y no lo regulariza en un plazo de dos meses, estando "LA ACREDITADA" obligada a exhibirle los comprobantes de pago a "ION FINANCIERA" cuando ésta así lo solicite. -----

E. Si "LA ACREDITADA" no pagare a "LAS ACREDITANTES" las cantidades que estas hayan cubierto por su cuenta, en los casos y por los conceptos estipulados en este Contrato. -----

F. Si "LA ACREDITADA" dejare de asegurar el inmueble hipotecado o no contratare y mantuviere en vigor los seguros a que está obligada en los términos de este Contrato, o en su caso, no compruebe a "LAS ACREDITANTES" estar al corriente en el pago de las primas cuando este último se lo solicite y no lo regulariza en un plazo de dos meses. -

G. Si "LA ACREDITADA" no pagare a la compañía de seguros o a "ION FINANCIERA", en su caso, el importe de las primas y de los intereses generados en su caso y no lo regulariza en un plazo de dos meses. -

H. Si "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA" grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado, inclusive por fideicomiso, de administración o de garantía, sin permiso previo y por escrito de "LAS ACREDITANTES" o sin las condiciones que éstas



fijen. La autorización y condiciones se consignarán en la escritura pública en la que deberá comparecer "LAS ACREDITANTES".-----

I. Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor de "LA ACREDITADA", o de limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad. -----

J. Si el inmueble hipotecado se hiciere, a juicio de "LAS ACREDITANTES", con o sin culpa de "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", insuficiente para la garantía de la deuda y no fuere mejorado a satisfacción de "ION FINANCIERA". -----

K. Si se pide en relación con "LA ACREDITADA" la declaración judicial de concurso mercantil, o en su caso entrare en proceso de disolución o liquidación, cualquiera que sea la causa. Para tal efecto, "LA ACREDITADA" se compromete a dar aviso de inmediato y por escrito a "LAS ACREDITANTES" al inicio del procedimiento que corresponda. ----

L. Si se presenta en relación con "LA ACREDITADA", el supuesto legal para las declaraciones previstas en el inciso anterior, consistente en la cesación de pagos, aun cuando no exista controversia judicial. -----

M. Si no mantiene la Cuenta de Cheques a que se refiere este Contrato o la deja sin fondos suficientes para cubrir sus obligaciones con "LAS ACREDITANTES" o no da el aviso de cambio de esta. -----

N. Si deja de realizar cualesquiera de las obligaciones de hacer consignadas en este Contrato y no lo regulariza en un plazo de dos meses.

O. Si se presentan reclamaciones laborales que afecten el buen funcionamiento de "LA ACREDITADA" o menoscaben las garantías, sin perjuicio de la obligación que asume "LA ACREDITADA" de notificar a "LAS ACREDITANTES" de dicha circunstancia. -----

P. Si "LA ACREDITADA", deja de pagar a terceros o a "ION FINANCIERA" cualquiera de sus adeudos por concepto de capital o intereses a su vencimiento, o incurre en incumplimiento de cualquier otro término, pacto o condición contenido en el contrato relativo a cualquiera de sus adeudos con terceros o con "LAS ACREDITANTES", si el efecto de dicho incumplimiento es el de anticipar el vencimiento de dicho adeudo, o si se requiere su pago anticipado antes de la fecha de



vencimiento del mismo y el mismo pone en riesgo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato. -----

Q. Si no es cabalmente cumplida alguna de las obligaciones pendientes de pago para liquidar el precio del inmueble que se otorga en garantía del presente crédito, o cualquier otra obligación, que se deba llevar a cabo indicada por las autoridades, la legislación aplicable o en general que se haya concertado con la parte enajenante, ya sea que dichas obligaciones sean a cargo de "LA ACREDITADA" o de los terceros garantes. -----

R. En cualquier otro caso en que, por disposición de la ley, se hagan exigibles en un solo acto las obligaciones contraídas a plazo. -----

S. Si "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA" modifica en cualquier forma el inmueble hipotecado sin previa autorización dada por escrito por "LAS ACREDITANTES". -----

T. Si "LA ACREDITADA" deja de pagar cualquier adeudo fiscal o deje de pagar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, a las Administradoras de Fondos para el Retiro o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y no lo regulariza en un plazo de dos meses, o si en cualquier momento pone en riesgo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato. -----

U. Si se suspende por más de treinta días la ejecución de las obras a que el crédito está destinado, sin una causa justificada, razonable a satisfacción de "LAS ACREDITANTES". -----

V. Si se suspende la venta de las Viviendas por resolución de alguna autoridad, sin perjuicio del aviso que debe darle a "LAS ACREDITANTES" de dicha circunstancia siempre que el mismo represente un riesgo razonable para el cumplimiento del presente Contrato. -----

W. Si los suministros o materiales financiados que reciba "LA ACREDITADA" no son aplicados íntegramente a la ejecución de las obras. -----

X. Si "LA ACREDITADA" no concluye las obras de construcción a que se destina el crédito concedido, en el plazo que se menciona en la cláusula denominada DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO de este Contrato. -----



Y. Si "LA ACREDITADA" no presenta a "ION FINANCIERA" la copia del aviso a que se refiere el inciso B de la cláusula denominada OBLIGACIONES DE HACER.

Z. Si "LA ACREDITADA" da en uso el inmueble aquí hipotecado en virtud de arrendamiento o bajo cualquier otro concepto, sin autorización por escrito dado por "LAS ACREDITANTES".-----

AA. Si "LA ACREDITADA", de ser el caso, no constituyere el régimen de propiedad en condominio o la lotificación del terreno, con antelación a la fecha de formalización de la enajenación de las Viviendas. ---

BB. Si "LA ACREDITADA" no ejerce la segunda ministración en virtud de no haber exhibido a satisfacción del área técnica de "ION FINANCIERA" los documentos técnicos en un plazo de dos meses. -----

CC. Si "LA ACREDITADA", no cumple oportunamente con el pago de cualquiera de las comisiones establecidas en este Contrato. -----

DD. En el caso de que la constitución de la garantía objeto del presente instrumento, la haya otorgado un garante hipotecario diverso a "LA ACREDITADA" y que de forma alguna se limiten, detengan o condicionen, la venta o la expedición de instrucciones para la transmisión de propiedad de las viviendas, de tal forma que se impida el cumplimiento del presente Contrato respecto al programa de venta, porcentajes de venta y desde luego cumplimiento cabal de pago. ----

EE. Si "LA ACREDITADA", incumple cualquier obligación asumida en este Contrato. -----

Al darse por vencido anticipadamente el plazo de este Contrato, será exigible de inmediato, tanto el saldo de que hubiera dispuesto "LA ACREDITADA", como cualquier otra suma que adeude por otros conceptos, y ésta perderá el derecho de hacer uso de las Disposiciones que al amparo de este contrato aún se encuentren pendientes de ejercer.---

**DÉCIMA SEXTA. INSPECCIONES.**-----

"ION FINANCIERA" tendrá durante todo el tiempo de vigencia de este Contrato, el derecho de nombrar por cuenta de "LA ACREDITADA" un inspector que vigile el exacto cumplimiento de las obligaciones asumidas en este Contrato sobre la inversión del crédito, el cuidado y conservación de las garantías y para efectos de verificar que las disposiciones solicitadas por "LA ACREDITADA" correspondan a las estimaciones de obra ejecutada, cuando a su juicio así lo amerite y/o



cuando "LA ACREDITADA" solicite nuevas disposiciones al amparo del crédito, siendo por cuenta de "LA ACREDITADA" los honorarios y gastos que el inspector designado devengue, debiendo "LA ACREDITADA" reintegrar a "ION FINANCIERA" cualquier cantidad que erogare por tales conceptos tan pronto como sea requerido para ello, obligándose también a dar a dicho inspector todas las facilidades necesarias para el mejor cumplimiento de su cometido -----

"LA ACREDITADA" manifiesta conocer que la función de los inspectores de "ION FINANCIERA" se limita exclusivamente a determinar el avance de las obras de construcción financiadas, con el propósito de autorizar la disposición del crédito concedido, por lo que ni los inspectores ni "ION FINANCIERA" asumen responsabilidad alguna respecto de la ejecución de dichas obras. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA. SEGUROS.** -----

Las pólizas de seguro que señala este Contrato se deberán contratar con cualquiera de las Instituciones Mexicanas de Seguros autorizadas y estarán en vigor durante todo el tiempo que permanezca insoluto el adeudo en los siguientes términos: -----

A. "LA ACREDITADA" faculta a "ION FINANCIERA" para que ésta, contrate por su cuenta y a nombre de la "COACREDITANTE" y el "FIDEICOMISO" en condiciones razonables de mercado, una póliza o pólizas de seguros de daños contra todo riesgo, que incluya incendio, rayo, explosión, terremoto, temblor, erupción volcánica, ciclón, granizo, inundación huracán, vientos tempestuosos, huelgas, alborotos populares, choques de vehículos y caída de aviones, objetos caídos del cielo, así como cualquier otro riesgo que señale "ION FINANCIERA" y "ACTINVER", sobre el inmueble hipotecado, por una suma igual al monto total de la línea de crédito otorgada en el presente instrumento y dar aviso a la aseguradora, con copia para "LAS ACREDITANTES" en caso de ocurrir algún siniestro, las citadas pólizas deberán ser contratadas en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de firma de este Contrato. -----

B. En el supuesto de que, a la fecha de contratación del presente Crédito, existieran pólizas de seguros, éstas deberán ser endosadas a favor de la "COACREDITANTE" y el "FIDEICOMISO" con el consentimiento de la aseguradora correspondiente. -----



C. "LAS ACREDITANTES" no asumen responsabilidad alguna si por incremento del valor de la parte destructible del inmueble hipotecado, el valor del seguro no fuere suficiente para reparar o indemnizarle por el mismo valor de los daños total o parcialmente causados por el siniestro.-----

Si "LA ACREDITADA" no cumple con lo dispuesto en esta cláusula "LAS ACREDITANTES" quedan facultados expresamente para contratar y renovar las pólizas a que se refiere este contrato, pudiendo tomarlas con la compañía que elija sin que esto origine una obligación a su cargo ni exista responsabilidad por no renovarlas. El costo de las primas de seguro se agregará al pago que "LA ACREDITADA" realizará mensualmente en los términos de este Contrato, y sobre dichos importes se adicionará la tasa de interés ordinaria pactada en este Contrato, de tal suerte que en las mismas fechas de pago de intereses ordinarios se deberán cubrir los conceptos establecidos en esta cláusula.-----

"LA ACREDITADA" se obliga a mantener asegurado el inmueble ofrecido en garantía por el valor destructible del mismo, para lo cual se estará a la determinación que de dicho valor haga la institución de seguros con la que se haya contratado la póliza, salvo que a juicio de "LAS ACREDITANTES", la cantidad asegurada no fuere suficiente, debiendo "LA ACREDITADA" incrementar la suma asegurada y consecuentemente siendo por cuenta de "LA ACREDITADA" el incremento de las primas de seguro que se causen. -----

Las coberturas y condiciones del seguro se regirán de acuerdo a lo convenido en las pólizas correspondientes, sin ninguna responsabilidad para "LAS ACREDITANTES". -----

Las primas de los seguros no podrán cubrirse con Crédito y deberán liquidarse por "LA ACREDITADA", precisamente en las fechas señaladas. -----

**DÉCIMA OCTAVA. RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.** -----

En términos del Artículo 294 (doscientos noventa y cuatro) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que "LAS ACREDITANTES" se reservan el derecho de restringir el monto del crédito o el plazo del contrato, o ambos, o a denunciar el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a "LA ACREDITADA".-----





En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "LA ACREDITADA" no hubiere dispuesto. -----

La restricción podrá hacerse sin responsabilidad para "LAS ACREDITANTES", aún en el supuesto de que exista por parte de "LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", una petición de disposición de crédito no ministrada, previa a la fecha de la notificación respectiva. -----

**DÉCIMA NOVENA. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS.** -----

"LA ACREDITADA" mantendrá en vigor y obtendrá las licencias, autorizaciones y aprobaciones que actualmente o en el futuro se requieran para permitir el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato y cumplirán con todas las leyes, reglamentos y normas aplicables de cualquier autoridad gubernamental cuyo incumplimiento pudiere afectar sustancial y adversamente. -----

"LA ACREDITADA" se obliga a pagar puntualmente los adeudos fiscales de su empresa y las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro, al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores y cualquier otra contribución, salvo por aquellos pagos que se estén impugnando de buena fe mediante los procedimientos adecuados y previa constitución de las reservas o garantías correspondientes conforme a las leyes aplicables. -----

**VIGÉSIMA. GARANTIA HIPOTECARIA.** -----

Para garantizar todas y cada una de las obligaciones que en este acto asume "LA ACREDITADA", y sin perjuicio de la obligación general de responder con los bienes afectos al patrimonio del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN** identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), "BANCA MIFEL", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en lo sucesivo "LA GARANTE HIPOTECARIA", actúa única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria, por lo que bajo ninguna circunstancia responderá con su patrimonio propio, en garantía del pago puntual y preferente del capital, de sus intereses ordinarios y moratorios, primas de seguro, erogaciones e impuestos pagados por "LAS ACREDITANTES" gastos y costas en caso de juicio y demás obligaciones



que se deriven o puedan derivarse de este Contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales, constituye HIPOTECA EXPRESA Y EN PRIMER LUGAR Y GRADO a favor de "LAS ACREDITANTES", en un 30% (TREINTA POR CIENTO) a favor de "ION FINANCIERA" y el 70% (SETENTA POR CIENTO) restante a favor de "ACTINVER", sobre el inmueble identificado como Miguel Ángel 73 (setenta y tres), colonia Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México y relacionado en el ANTECEDENTE PRIMERO de esta escritura, con la ubicación, superficie, medidas y colindancias descritos en dicho antecedente y en el certificado del Registro Público de la Propiedad correspondiente, y que se tiene aquí por reproducido como si se insertase a la letra y se agrega a los testimonios que de la presente se expidan, así como las Viviendas en el construidas con el importe del crédito materia de este Contrato.

-----  
 Asimismo, "LA ACREDITADA" y "LA GARANTE HIPOTECARIA" garantizarán la calidad de las construcciones que sobre dicho inmueble se edifique. La hipoteca comprende no solamente el terreno, sino todo lo que sobre él esté construido y en lo futuro se construya, especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil vigente para la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República, incluyendo las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, y en general, todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzcan. Las garantías amparan los réditos devengados, aún en caso de que éstos pasen de tres años, sin exceder del plazo que marca la Ley, de lo cual se deberá tomar razón en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. La hipoteca también se hace extensiva no sólo por el término fijado para el pago del crédito que garantiza, sino por diez años más a que se extiende la prescripción, siempre que permanezca insoluta cualquier prestación de las garantizadas. -----

Queda expresamente pactado, que en caso de que "LAS ACREDITANTES" ejecuten las garantías hipotecarias, tendrán facultades para determinar sobre cuáles de los inmuebles que han quedado gravados, habrá de llevarse a cabo la ejecución, sin que en ningún caso el



remate de algunos excluya a los otros. En todo momento mientras exista saldo insoluto de la suerte principal y demás accesorios legales del crédito que se garantiza, "LA ACREDITADA" se obliga a que el valor comercial de el o los inmuebles que constituyen las garantías hipotecarias, mantenga una proporción mínima de 1.0 (UNO PUNTO CERO) a 1.0 (UNO PUNTO CERO), o en su defecto, gravar otros bienes a favor de "LAS ACREDITANTES" en primer lugar y grado y a su satisfacción, para que se cumpla la proporción indicada. -----

"LA ACREDITADA" se obliga a comunicar a "LAS ACREDITANTES", en un plazo de cinco días naturales contados a partir de su recepción, cualquier notificación de autoridad judicial o administrativa que pudiera poner en riesgo la garantía constituida en este instrumento. Para el caso de que se trate de una autoridad administrativa, "LA ACREDITADA", se obliga con "LAS ACREDITANTES" a resolver la situación que ponga en riesgo los bienes que constituyen la garantía del crédito en un plazo máximo de quince días naturales contados a partir de la fecha de la notificación. -----

"LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA" se obliga a no efectuar modificaciones al proyecto de edificaciones y de las Viviendas construidas sobre el inmueble que constituye la garantía del crédito, sin autorización expresa y por escrito de "ION FINANCIERA". -----

"LAS ACREDITANTES" aceptan la hipoteca constituida en su favor, misma que estará en vigor mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de "LA ACREDITADA" conforme a esta escritura. -----

Una vez que se lleve a cabo la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio o la lotificación, que en su caso proceda, será obligación de "LA ACREDITADA" que en la misma escritura en la que se formalicen estos actos, se proceda a la división de hipoteca, conforme a los valores de liberación que autorice "ION FINANCIERA". -----

En caso de pago total de una de las porciones del crédito, "LAS ACREDITANTES" otorgarán la cancelación parcial de la hipoteca que corresponda. -----

**VIGESIMA PRIMERA. OBLIGACION SOLIDARIA Y AVAL.** -----

Los señores ISAAC ALFIE SERUR y EMILIO ZONANA BETTECH, en su carácter de "OBLIGADOS SOLIDARIOS", por su propio derecho se constituyen, como



obligados solidarios y avales y en este acto expresamente se obligan solidariamente con la "LA ACREDITADA" al pago y cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato que deban pagarse a "LAS ACREDITANTES", respondiendo ilimitadamente por el pago de las mismas con todos y cada uno de los bienes de su propiedad en los términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho), 1995 (mil novecientos noventa y cinco), 2002 (dos mil dos) y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos de los Estados de la República. Igualmente se obligan a suscribir por aval los pagarés que amparen las disposiciones del crédito en forma personal, obligándose en los términos de las cláusulas DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO y DOCUMENTACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CRÉDITO. Por tal motivo, conviene desde ahora en no invocar por ninguna causa la división de la deuda.-----

**VIGÉSIMA SEGUNDA. LIBERACION DE RESPONSABILIDAD.**-----

"LA ACREDITADA" libera a "LAS ACREDITANTES" de toda responsabilidad que pudiera derivarse de la construcción de las Viviendas que se construyen y terminan con el importe del crédito otorgado en el presente instrumento, así como de la calidad y/o vicios ocultos de las Viviendas, por lo que "LA ACREDITADA" se obliga a responder hasta donde baste y alcance el patrimonio del FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), y a sacar en paz y a salvo a "LAS ACREDITANTES" de toda reclamación, demanda o controversia que surja o pudiera surgir por dichos conceptos.-----

**VIGÉSIMA TERCERA. AUTORIZACIONES.**-----

"LA ACREDITADA" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LAS ACREDITANTES" en documento por separado, para:-----

A. Que solicite a las sociedades de información crediticia nacionales o extranjeras, que considere necesarias, toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera "LAS ACREDITANTES", quedaron autorizadas para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dichas sociedades que considere necesarias, en términos de la Ley para



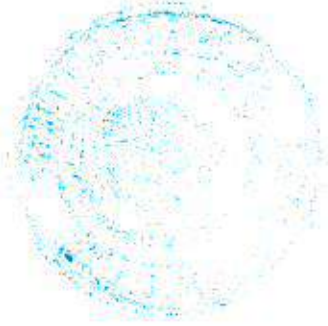
Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LAS ACREDITANTES". "LA ACREDITADA" manifestó que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio. -----

B. Asimismo, "LA ACREDITADA" autoriza a "LAS ACREDITANTES" a proporcionar datos e información de "LA ACREDITADA" y de sus operaciones a instituciones o empresas para la comercialización de productos o servicios, y en su caso, a cualquier otro organismo o proveedor de servicios de "LAS ACREDITANTES" que tenga relación con la presente operación. -----

C. "LA ACREDITADA", acepta expresamente que si al mes 36 (treinta y seis) contado a partir de la fecha de este instrumento y otorgada la prórroga que en su caso se llegaren dar a juicio de "ION FINANCIERA", no ha liquidado el 80% (ochenta por ciento) del crédito dispuesto, "ION FINANCIERA" se reserva la facultad para poder cobrar durante el período de prórroga mencionado el valor de liberación de cada una de las viviendas otorgadas en garantía por el 80% (ochenta por ciento) del valor de su venta. -----

**VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DEL CREDITO.** -----

En términos del artículo 299 doscientos noventa y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "LA ACREDITADA" faculta a "ION FINANCIERA" a que posterior a la firma del presente Contrato, ceda sin limitación alguna los derechos derivados de este Contrato a favor de "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA; INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, únicamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número "5028" (cinco mil veintiocho), para que éste los ejercite por sí o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del financiamiento materia de este contrato. "LA ACREDITADA" en este acto acepta y se da por notificado de la referida cesión, entre otros, para los efectos previstos en el Artículo 2926 (dos mil novecientos veintiséis) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. -----



**VIGÉSIMA QUINTA. ENDOSO DE PAGARES.** -----

Por virtud de la cesión que se hará a favor de "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número "5028" (cinco mil veintiocho), de los derechos que se derivan del presente contrato de crédito en la porción del crédito que le corresponde a "ION FINANCIERA", los pagarés señalados en la cláusula denominada Documentación de las Disposiciones del Crédito, emitidos a favor de "ION FINANCIERA" para documentar las disposiciones de esa parte del crédito, deberán ser endosados en propiedad por parte de esta última en favor de dicho Fiduciario. -----

**VIGÉSIMA SEXTA. SUSTITUCION DE DEUDOR.** -----

Las Partes convienen en que "LA ACREDITADA" podrá vender o enajenar el inmueble objeto de esta operación, por cualquier título jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado, y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato, siempre y cuando obtenga previamente autorización por escrito de "LAS ACREDITANTES". En ese supuesto, el deudor sustituto adquirirá la totalidad de los derechos y obligaciones que le competen a "LA ACREDITADA", en términos del artículo 13 (trece) de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. -----

Además, dicha autorización de sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, se obligue en los mismos términos que "LA ACREDITADA" original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se cé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en esta escritura se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen, y presente a "LAS ACREDITANTES" una solicitud de crédito debidamente requisitada y cumpla los requerimientos para ser considerado como sujeto de crédito y dé el debido cumplimiento a los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 (seis) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las Reglas que se expidan con este motivo. -----

El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución. -----



En términos del artículo 14 catorce de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, los compradores de las Viviendas resultantes del desarrollo inmobiliario que se financia mediante este crédito, podrán sustituirse por los derechos y obligaciones de "LA ACREDITADA", para lo cual el presente crédito se individualizará en la parte alicuota que le corresponda respecto del inmueble adquirido, siempre que en este caso se obligue en los mismos términos que lo ha hecho "LA ACREDITADA" en este instrumento.

-----  
**VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUBROGACION DE ACREEDOR.** -----

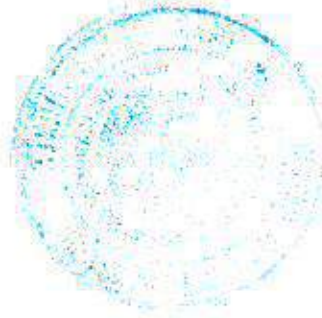
"LAS ACREDITANTES" están obligadas a recibir por adelantado el pago total del crédito que comprenda capital, intereses y demás accesorios legales, por parte de cualquier otra entidad, persona física o moral, las que quedarán subrogados por ministerio de ley en los derechos de "LAS ACREDITANTES", en los términos del Código Civil vigente en la Ciudad de México y las Disposiciones relativas de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas, así como lo que dispone la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus reglas.

-----  
**VIGÉSIMA OCTAVA. GASTOS Y HONORARIOS.** -----

Los impuestos, derechos, gastos y honorarios de esta escritura, así como los de su inscripción y los de la cancelación, en su caso, serán por cuenta de "LA ACREDITADA", sin embargo, esta faculta a "LAS ACREDITANTES" a que de no cubrir los conceptos señalados y con cargo al crédito abierto, "LAS ACREDITANTES" podrá cubrir dichos conceptos en su nombre y por su cuenta, lo que de ocurrir, hará que tales cantidades generen los intereses ordinarios y moratorios, su periodicidad de cómputo y fechas de pago previstas en las cláusulas correspondientes de este Contrato.

-----  
**VIGÉSIMA NOVENA. GASTOS DE COBRANZA.** -----

"LA ACREDITADA" queda obligada a pagar a "LAS ACREDITANTES" por cada una de las porciones del crédito que corresponda a cada vivienda o fracción de la hipoteca, los gastos que éste erogue, con motivo de la cobranza del propio crédito ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos mensuales en que incurra "LA ACREDITADA" conforme al Contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que



realice a través de sus áreas de cobranza interna o por la contratación de empresas o despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que "LAS ACREDITANTES" puedan reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, así como el pago de los intereses moratorios. -----

"ION FINANCIERA" informará a "LA ACREDITADA" los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas conforme al presente Contrato. ----

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, dichos pagos serán exigibles al momento de que "ION FINANCIERA" le informe a "LA ACREDITADA" el importe de estos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito. -----

**TRIGÉSIMA. COSTOS ADICIONALES E IMPUESTOS.** -----

En el evento de que ocurriesen modificaciones a las leyes tributarias, disposiciones administrativas, reglamentos o criterios de las autoridades fiscales que llegaren a incrementar el costo de los recursos obtenidos por "LAS ACREDITANTES", a través de los cuales se den las disposiciones ejercidas al amparo de este Contrato, tal costo será cubierto por "LA ACREDITADA" en la misma medida, a partir de que tales disposiciones surtan efectos legales. -----

**TRIGÉSIMA PRIMERA. PROCEDIMIENTOS ELEGIBLES.** -----

Si "LAS ACREDITANTES" exigen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de "LA ACREDITADA", podrán optar por cualquiera de los procedimientos fijados por el artículo mil cincuenta y cinco Bis del Código de Comercio, por lo que "LA ACREDITADA" conviene: -----

A. En que "LAS ACREDITANTES" están expresamente autorizadas para señalar los bienes que deban embargarse sin sujetarse al orden establecido en la legislación procesal aplicable. -----

B. En que "LA ACREDITADA" no será depositaria de las fincas hipotecadas o de los bienes que se embarguen. -----

C. En que los depositarios nombrados por "LAS ACREDITANTES" tomarán de inmediato posesión del (los) inmueble (s) o bienes embargados sin otorgar fianza. -----





D. En que el emplazamiento o las notificaciones que se les hagan se practicarán en las fincas hipotecadas o en el domicilio convencional, a elección de "LAS ACREDITANTES". -----

En que los depositarios designados podrán, sin necesidad de autorización judicial, pagar con los productos de los bienes que se embarguen el importe de los intereses, gastos y demás obligaciones convenidas. -----

F. En que el precio que servirá de base para remate del inmueble hipotecado será la cantidad que resulte del avalúo comercial que practique "LAS ACREDITANTES" al momento que llegare a efectuarse dicho remate, y -----

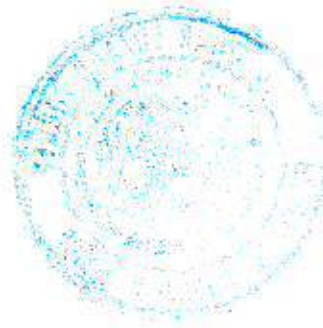
G. En caso de rematarse el inmueble hipotecado, si estuviere ocupado por "LA ACREDITADA", ésta estará obligada a entregarlo desocupado dentro de un plazo de diez días contados a partir de la fecha de adjudicación y si no lo hiciere, pagará por vía de pena diariamente, la cantidad que resulte de aplicar el uno al millar sobre las dos terceras partes del valor del avalúo que se practique en el (los) inmueble (s) al iniciar la aplicación de la pena, sin perjuicio del derecho del adjudicatario o de los acquirentes del (los) inmueble (s), de exigir la entrega del (los) mismo (s), en el concepto de que la pena se estipula por el simple retardo en el cumplimiento de esta obligación. -----

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. CASO FORTUITO.** -----

"LA ACREDITADA" se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este Contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad de acuerdo con el artículo 2111 (dos mil ciento once) del Código Civil de la Ciudad de México y su correlativo en los Códigos Civiles de los Estados de la República. -

**TRIGÉSIMA TERCERA. ESTADOS DE CUENTA.** -----

"ION FINANCIERA" podrá enviar mensualmente a "LA ACREDITADA" en forma electrónica o personal, un estado de cuenta en el que se indique, entre otros conceptos la tasa de interés, el pago exigible a cargo de "LA ACREDITADA", el saldo insoluto del crédito, las primas de seguro, los pagos vencidos en su caso y CAT siempre y cuando "LA ACREDITADA" se encuentre al corriente, que será exclusivamente para efectos informativos y de comparación. -----



"LAS PARTES" convienen que la falta de recepción del estado de cuenta por "LA ACREDITADA", no la exime de sus obligaciones de pago.-----

**TRIGÉSIMA CUARTA. DOMICILIOS.**-----

En todo lo relacionado al cumplimiento de las obligaciones pactadas en este instrumento, así como para el caso de emplazamiento o notificaciones, "LAS PARTES" convienen en señalar los siguientes domicilios:-----

"ION FINANCIERA": Avenida Ejército Nacional, número cuatrocientos veinticinco, cuarto piso, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos veinte, Ciudad de México. -----

"ACTINVER": Calle Montes Urales, número seiscientos veinte, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México.-----

"LA ACREDITADA" y "LA GARANTE HIPOTECARIA": Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, piso dos, colonia Polanco Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, Ciudad de México

"LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS": Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, piso tres, colonia Bosques de las Lomas, código postal cincuenta y un mil doscientos, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México. -----

Mientras "LA ACREDITADA" o "LA GARANTE HIPOTECARIA" y/o "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS" no notifiquen por escrito y de manera fehaciente a "LAS ACREDITANTES" el cambio de domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se practicarán, a elección de "LAS ACREDITANTES", en el inmueble aquí hipotecado o en el domicilio señalado en la presente cláusula. -----

**TRIGESIMA QUINTA. AVISO DE PRIVACIDAD.**-----

Al firmar el presente Contrato, los comparecientes de este contrato manifiestan su conformidad con lo siguiente:-----

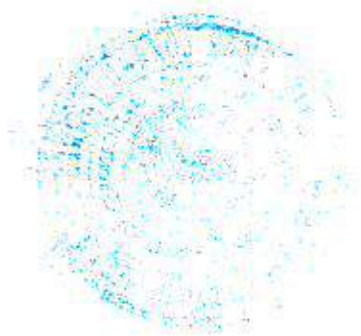
"ION FINANCIERA", con domicilio convencional para los efectos relacionados con el presente aviso el señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS del presente Contrato, hace del conocimiento de lo comparecientes que sus datos personales serán protegidos de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como por la política de



privacidad de "ION FINANCIERA" y que el tratamiento que se haga de sus datos será con la finalidad del otorgamiento del crédito que se formaliza en este instrumento, enunciando sin limitar: dar cumplimiento a las obligaciones contractuales pactadas entre "LAS PARTES", la realización de actividades propias, relacionadas y derivadas del objeto social de "LA ACREDITANTE", así como para fines comerciales y promocionales. "LAS PARTES" podrán consultar el aviso de privacidad completo de "ION FINANCIERA" en la página [www.ion.com.mx](http://www.ion.com.mx). -----

**TRIGÉSIMA SEXTA. LIBERACIÓN AL FIDUCIARIO.** -----  
 "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, por conducto de sus apoderados, firma, celebra y otorga el presente instrumento, no en nombre propio sino solamente como FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado con el número 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), de conformidad con las autorizaciones e instrucciones específicas que recibió por parte del Comité Técnico del Fideicomiso 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), en ejercicio de los poderes y facultades que le fueron otorgados y conferidos en su calidad de fiduciario, y que todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente realizados por el Fiduciario no tienen la intención de hacer declaraciones, compromisos y convenios personales del Fiduciario, ni tendrán el propósito o la intención de obligar al Fiduciario en lo personal, y que como tal no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente, con sus propios activos y recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso 4964/2021 (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro diagonal dos mil veintiuno), hasta donde éste baste y alcance y en su caso, con la hipoteca constituida en el presente instrumento. -----

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. UNIDAD ESPECIALIZADA Y DATOS CONDUSEF.** -----  
 "ION FINANCIERA" cuenta con una Unidad Especializada de Atención a Usuarios con el objeto de atender cualquier comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación de "LA ACREDITADA", misma que se encuentra ubicada en Avenida Ejército Nacional número cuatrocientos veinticinco, piso cuatro, colonia



Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos veinte, en la Ciudad de México, número de teléfono "5555452638" (cinco cinco cinco cinco cuatro cinco dos seis tres ocho) y a través del correo electrónico siguiente: "unidadespecializada@ion.com.mx".-----

"ION FINANCIERA" pone a disposición de "LA ACREDITADA" la Unidad Especializada constituida y debidamente registrada de conformidad con la Ley para la Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, para atender cualquier duda, comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación relativa al producto o servicio contratado; en un horario de atención de lunes a jueves de nueve a diecisiete horas y viernes de nueve a doce horas; estipulando para las Partes que el proceso para presentar ante la Unidad Especializada alguna duda, comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación es a través de escrito manifestando su inconformidad y acompañando a la misma copia simple del Contrato y anexos del producto o servicio contratado, así como también una copia de identificación oficial vigente, en el entendido de que una vez que "LA ACREDITANTE" reciba la anterior documentación procederá a responderla en los plazos que la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y la Ley Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros establezcan.-----

Adicionalmente, "LA ACREDITADA" podrá presentar cualquier queja o reclamación, así como solicitar cualquier aclaración respecto del producto y de los servicios ofrecidos en el presente Contrato a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) de conformidad con la Ley de Protección y Defensa de los Usuarios de servicios financieros, a los números "5553400999" (cinco cinco cinco tres cuatro cero cero nueve nueve nueve) o bien a través de la lada sin costo, "8009998080" (ocho cero cero nueve nueve nueve ocho cero ocho cero), así como a la dirección en Internet [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) o al correo electrónico [opinion@condusef.gob.mx](mailto:opinion@condusef.gob.mx).-----

**TRIGESIMA OCTAVA. DIVISIBILIDAD.**-----

Si cualquier parte del Contrato llegare a ser determinada como inválida o inejecutable, la misma deberá ser considerada como si no se hubiere insertado, pero sin modificar la validez del resto del



Contrato, el cual permanecerá válido y deberá ser interpretado de tal forma que se obtenga el resultado más cercano a la intención original de las Partes al celebrar este Contrato. -----

**TRIGÉSIMA NOVENA. TITULOS DE LAS CLAUSULAS.** -----

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

**CUADRAGÉSIMA. TESTIMONIOS ULTERIORES Y COPIAS.** -----

"LA ACREDITADA" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", "LA ACREDITANTE" y, en su caso, "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS", autorizan y dan su consentimiento expreso, en este acto, al notario ante el que se otorga la presente escritura, para expedir y entregar, en lo sucesivo, un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas de esta a cualquiera de "LAS PARTES" que intervienen en el mismo, a costa del solicitante. -----

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCION Y COMPETENCIA.** -----

Este Contrato se rige de acuerdo con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, particularmente por lo previsto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus Leyes Supletorias. -----

Asimismo, para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la CIUDAD DE MÉXICO, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro. -----

**YO EL NOTARIO CERTIFICO.**-----

---

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "O". -----

II.- Que respecto al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, éste no se causa, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo ciento quince



fracción X (diez romano) inciso F del Código Fiscal del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----

III.- Que declaran las partes que el inmueble objeto de la aportación al patrimonio del fideicomiso, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno.-----

IV.- Que declaran los representantes de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, que su representada hizo saber inequívocamente a los Fideicomitentes y Fideicomisarios en el Fideicomiso relacionado en el capítulo primero, cláusula primera de este instrumento, el contenido y alcance del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual a continuación se transcribe:-----

"Artículo 106. A las instituciones de crédito les estará prohibido:

...XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:-----

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores, que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria..".

V.- Que los representantes de los señores EYAL USHDI COHEN, JUDITH BISTRE COHEN e ILANIT MOSES, de "ION FINANCIERA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, y de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD



ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, manifiestan que sus representados se encuentran capacitados legalmente para la celebración de este acto, y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada, ni en forma alguna modificada y que se encuentra vigente lo que justifican con las certificaciones que agrego al apéndice de esta escritura con las letras "P", "Q" y "R". -----

VI.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----  
---

**EMILIO ZONANA BETTECH**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el dieciocho de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve, casado, con domicilio en Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos tres, Colonia Bosques de las Lomas, en Cuajimalpa de Morelos, código postal cinco mil ciento veinte, en esta Ciudad de México, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes "ZOBEOCHO NUEVE UNO DOS UNO OCHO EC TRES", con Clave Única de Registro de Población "ZOBEOCHO NUEVE UNO DOS UNO OCHO HDFNTM CERO OCHO". -----

**LYNDA BETTECH SHAMOSH**, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el tres de diciembre del año mil novecientos sesenta y nueve, soltera, con domicilio Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos tres, Colonia Bosques de las Lomas, en Cuajimalpa de Morelos, código postal cinco mil ciento veinte, en esta Ciudad de México, ocupada en su hogar, con Registro Federal de Contribuyentes "BESL SEIS NUEVE UNO DOS CERO TRES UU TRES", con Clave Única de Registro de Población "BESL SEIS NUEVE UNO DOS CERO TRES MDFTHY CERO TRES". -----

**SALOMON KABBANI CHARABATI**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el veintiocho de abril del año mil novecientos ochenta y uno, casado, con domicilio en Fuente de Trívoli número seis, Colonia Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, código postal cincuenta y tres mil novecientos cincuenta, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes "KACS OCHO UNO CERO CUATRO DOS OCHO PAA", con Clave Única de Registro de Población "KACS OCHO UNO CERO CUATRO DOS OCHO HDFBBL CERO NUEVE". --



**REBECA SERUR SITTON**, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el cinco de diciembre del año mil novecientos setenta y dos, casada, con domicilio en Calle Bosque de Radiatas número treinta y dos, interior trescientos dos, Colonia Bosques de las Lomas, en Cuajimalpa de Morelos, código postal cinco mil ciento veinte, en esta Ciudad de México, Empresaria, con Registro Federal de Contribuyentes "SESR siete dos uno dos cero cinco AY dos", con Clave Única de Registro de Población "SESR siete dos uno dos cero cinco MDRFB cero tres".-----

**ISAAC ALFIE SERUR**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el primero de abril del año mil novecientos noventa y uno, casado, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes "AISI nueve uno cero cuatro cero uno GZ siete", con Clave Única de Registro de Población "AISI nueve uno cero cuatro cero uno HDPLRS cero siete".-

**AVIGDOR USHDI COHEN**, mexicano por naturalización, de conformidad a la carta de naturalización número cinco mil doscientos veintiocho, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores el dieciocho de octubre del año mil novecientos noventa, originario de Beer Yaacob, Tel Aviv, Israel, lugar donde nació el día diecisiete de julio del año mil novecientos sesenta y dos, casado, con domicilio en Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, Colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, en Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes "UICA seis dos cero siete uno siete cuatro B cuatro" y con Clave Única de Registro de Población "UICA seis dos cero siete uno siete HNESHV cero cuatro".-----

Y manifiesta que sus representados por sus generales son:-----

**EYAL USHDI COHEN**, mexicano por naturalización, de conformidad a la carta de naturalización número quinientos noventa diagonal cero dos, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de la Ciudad de Beer Yaacob, Tel Aviv, Israel, lugar donde nació el día veinticinco de septiembre del año mil novecientos sesenta y cuatro, casado, con domicilio en Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, en Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, comerciante,





con Registro Federal de Contribuyentes "UIEY seis cuatro cero nueve dos cinco HYS" y con Clave Única de Registro de Población "UIXE seis cuatro cero nueve dos cinco HNESXY cero cinco". -----

**ILANIT MOSES**, mexicana por naturalización, de conformidad a la carta de naturalización número seiscientos trece diagonal cero dos, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originaria de la Ciudad de Beer Yaacob, Tel Aviv, Israel, lugar donde nació el día seis de octubre del año mil novecientos setenta y dos, casada, con domicilio en Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, en Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, estilista, con Clave Única de Registro de Población "MONI siete dos uno cero cero seis MNESUL cero seis". ----

**JUDITH BISTRE COHEN**, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el veintitrés de abril del año mil novecientos sesenta y ocho, casada, con domicilio en Calle Edgar Allan Poe número ciento diecinueve, Colonia Polanco, código postal once mil quinientos sesenta, en Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, ocupada en su hogar, con Registro Federal de Contribuyentes "BICJ seis ocho cero cuatro dos tres cuatro V tres" y con Clave Única de Registro de Población "BICJ seis ocho cero cuatro dos tres MDFSHD cero uno". ---

**DIANA ANGÉLICA GONZÁLEZ FRAGOSO**, mexicana, originaria del Estado de México, lugar donde nació el día dieciocho de enero del año mil novecientos noventa y uno, soltera, con domicilio en Avenida Presidente Mazaryk número doscientos catorce, segundo piso, Colonia Polanco, código postal número once mil quinientos sesenta, en Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, Empleada bancaria. -----

**ILEANA ARACELI CUREÑO ZAMBRANO**, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de mayo del año mil novecientos setenta y uno, casado, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, Funcionario bancario, con Clave Única de Registro de Población "BELE setenta y uno cero cinco veinte HDERND cero cuatro". -----

Y manifiesta que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyente con la clave: "BMA uno cuatro cero tres uno cuatro uno JPO". -----



**FABIAN ORTEGA ARANDA**, mexicano, originario de Michoacán de Ocampo, estado del mismo nombre lugar donde nació el día quince de septiembre de mil novecientos setenta y dos, casado, con domicilio en Avenida Ejército Nacional, número cuatrocientos veinticinco, piso cuatro, Colonia Granada, en Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos veinte, en esta Ciudad de México, empleado, con Registro Federal de Contribuyentes número: "OEAF quion siete dos cero nueve uno cinco quion JP tres" y Clave Única de Registro de Población "OEAF siete dos cero nueve uno cinco HMNRRB cero seis".-----

**ILÁN ESKENAZI SAED**, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y cinco, soltero, con el mismo domicilio que el anterior, administrador.-----

Y declaran que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con número: "QCC uno uno cero seis uno seis EI ocho".-----

**JOSÉ JORGE CARRILLO VILLASANA**, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día diecinueve de diciembre de mil novecientos sesenta y seis, casado, con domicilio en calle Guillermo González Camarena número mil doscientos, piso nueve y diez, colonia Centro Ciudad Santa Fe, en Álvaro Obregón, en esta Ciudad de México, licenciado en derecho.-----

**MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA**, mexicano, originario de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, con igual domicilio que el anterior compareciente, funcionario bancario.-----

**VII.-** Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen a leer personalmente el presente instrumento.-----

**VIII.-** Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.-----

**IX.-** Con la letra "S", agrego al apéndice de este instrumento el documento con el que se comprueba el cumplimiento de las obligaciones que en su caso lleguen a ser aplicables al suscrito notario como persona que lleva a cabo tratamiento de datos personales, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares**, documento que fue exhibido



y explicado en cuanto a su contenido y alcances personalmente por el suscrito notario al prestatario del servicio notarial previo a la solicitud del servicio notarial que por el presente instrumento se materializa y formaliza, y que con la firma del presente instrumento dicho prestatario del servicio notarial ratifica su manifestación de voluntad en el sentido de que el suscrito notario utilice sus datos personales proporcionados para la elaboración del presente instrumento y sus efectos previos y posteriores, teniéndose en consecuencia por firmado dicho documento con la firma del presente instrumento, liberándose de cualquier responsabilidad que por ese concepto y motivo pudiera surgir, otorgándose su confianza en el sentido de que el suscrito notario haya recolectado y almacenado en los términos de Ley sus datos personales y la manera en la cual fueron solicitados y obtenidos, mismos que estarán sujetos al secreto profesional en términos de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y al Código Penal para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que estoy obligado a guardar. El suscrito notario explicó personalmente al prestatario del servicio notarial la forma y términos en que los datos personales proporcionados para la elaboración del presente instrumento serán guardados por un servidor y el destino que se les dará, a lo cual con la firma del presente instrumento me manifestó su voluntad en el sentido de entender cabalmente y comprender los alcances de mi actuación, misma que se apega a lo dispuesto por la Ley y en especial a lo que pudiera ser aplicable por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. -----

X.- Que leída y explicada esta escritura a los comparecientes y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, habiéndome identificado plenamente como notario, manifestaron su conformidad con ella, así como su plena comprensión y la firmaron el día veintitrés de noviembre del año en curso, mismo momento en que la autorizo. Doy fe. -----

Firma de los señores Rebeca Sorar Sitten, Salomón Kabbani Charabati, Isaac Alfie Sorar, Lynda Bettech Shamosh, Avigdor Ushdi Cohen, Emilio Zenana Bettech, Tleana Araceli Cureño Zambrano, Diana Angélica



González Fragoso, Ilan Eskenazi Saed, Fabián Ortega Aranda, Mauricio Rangel Laisequi, la y José Jorge Carrillo Villasana. -----

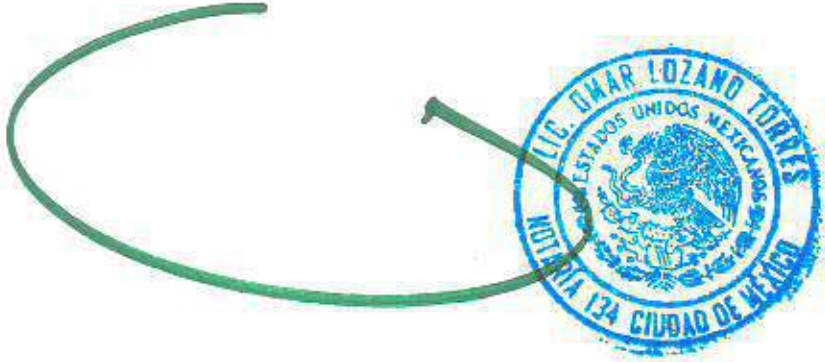
Omar Lozano Torres. ----- Firma.

El sello de autorizar. -----

NOTAS AL APENDICE. -----

OMAR LOZANO TORRES, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO TREINTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MEXICO, HAGO CONSTAR: QUE ESTA CERTIFICACION CONTIENE UNA REPRODUCCION FIEL Y EXACTA DE SU ORIGINAL QUE OBRA ASENTADA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, Y QUE EXPLICO A SOLICITUD DE LOS COMPARECIENTES. -----

EN LA CIUDAD DE MEXICO, A VEINTITRES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.



**SE AUTORIZA ESTA COPIA  
PARA EFECTOS LEGALES**



