

**[ADQUISICIÓN DE INMUEBLES]  
[DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA]**

- I. **[EN SU CASO, INCLUIR DATOS DE LA CANCELACIÓN DE UNA HIPOTECA ANTERIOR].**
  
- II. **CONTRATO DE COMPRAVENTA (EL “CONTRATO DE COMPRAVENTA”) QUE CELEBRAN [\*], REPRESENTADO POR [\*], COMO LA PARTE VENDEDORA (EL “VENDEDOR”) Y EL SEÑOR [\*], POR SU PROPIO DERECHO, COMO LA PARTE COMPRADORA (EL “COMPRADOR”).**
  
- III. **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (EL “CONTRATO DE CRÉDITO”), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE “YAVE SMART LENDING SPV”, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R. (“YAVE”), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR [\*], COMO ACREDITANTE, Y [\*], POR SU PROPIO DERECHO, COMO ACREDITADO (EL “ACREDITADO”).**

**[EN SU CASO SE INCLUIRÁ LA COMPARECENCIA DEL CÓNYUGE, DEL COACREDITADO, DEL OBLIGADO SOLIDARIO, Y/O DEL GARANTE HIPOTECARIO]**

**ANTECEDENTES**

**I. TÍTULO DE PROPIEDAD**

**NOTA PARA EL NOTARIO**

*En este antecedente el Notario bajo su responsabilidad deberá relacionar la escritura de adquisición de la propiedad del inmueble (título de propiedad) que será hipotecado, describiendo la ubicación, superficie, medidas, linderos y colindancias, teniendo a la vista el primer testimonio con el sello original de registro público de la propiedad correspondiente, mediante el cual se acredita la propiedad del inmueble que se hipoteca.*

*Por ningún motivo se aceptarán en garantía, inmuebles cuyos antecedentes de propiedad deriven de: (i) una inmatriculación administrativa; (ii) de información ad perpetuam o testimonial; o (iii) donación; (iv) aquellos sobre los cuales exista alguna limitación de dominio como usufructo, servidumbre, limitación de uso de suelo y ambientales; y (v) así como de procesos de regularización territorial de organismos públicos, ya sean federales o locales.*

**II. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO O LOTIFICACIÓN.**

NOTA PARA EL NOTARIO

*[EN SU CASO]*

**III. GRAVÁMENES.**

NOTA PARA EL NOTARIO

*En caso de existir algún gravamen o limitación, el Notario, bajo su estricta responsabilidad, por ningún motivo deberá celebrar la escritura de apertura de crédito, hasta en tanto no se haya cancelado el gravamen o limitación respectivos, salvo que en la misma escritura se incorpore como primer capítulo la cancelación de la hipoteca o al momento de la firma se cuente con instrumento en el que conste la cancelación, debiendo estar vigente el aviso preventivo o pre-preventivo, según corresponda.*

*Asimismo, el Notario deberá solicitar personalmente y no por conducto de terceros el certificado de gravamen y deberá firmar la presente escritura, siempre que el primer aviso preventivo se encuentre vigente. En caso de que en la localidad no exista primer aviso preventivo al momento de solicitar el certificado de gravamen respectivo, para firmar deberá contarse con certificado expedido por un tiempo no mayor a 48 horas previas. En ningún caso y por ningún motivo se deberá firmar sin el certificado de gravamen respectivo y sin anotación alguna.*

**IV. SITUACIÓN FISCAL.**

NOTA PARA EL NOTARIO

*El Notario deberá acreditarlo con las boletas de pago suficientes, constancia, informe, certificado de no adeudo y/o demás documentación, comprobantes originales que se agregarán al apéndice de la escritura; o copia de los originales, manifestando que tuvo los originales a la vista y los entregó al comprador, o en su caso, que fueron agregados al apéndice de la escritura.*

*El Notario bajo su responsabilidad, vigilará que las boletas de predial y agua sean individuales cuando proceda y que correspondan al inmueble objeto de la garantía.*

*Para el caso de que en el lugar donde se elabore la escritura, existan obligaciones por la legislación local aplicable, deberán cumplirse las disposiciones que deriven de la misma y*

*relacionarse como ANTECEDENTE, agregando a la presente escritura la documentación que compruebe el cumplimiento de tales obligaciones (ejemplo avalúo, catastro, aportación de mejoras.)*

**V. USO DE SUELO.**

NOTA PARA EL NOTARIO

*[INCLUIR DISPOSICIONES RELATIVAS AL USO DE SUELO.]*

**VI. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

NOTA PARA EL NOTARIO

*[INCLUIR INFORMACION RELACIONADA CON EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.]*

**DECLARACIONES**

**I. Declara Yave, por conducto de su representante legal:**

- (a) Ser una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como consta en la escritura pública número 201,746 de fecha 10 de agosto de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2017067864 de fecha 21 de agosto de 2017.
- (b) Que mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, Yave adoptó el régimen de sociedad financiera de objeto múltiple, según se acredita mediante el instrumento público número 144,302, de fecha 26 de junio de 2018, otorgado ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario Notario Público número 121 de la Ciudad de México, mismo que quedó inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2017067864.
- (c) Que mediante resoluciones unánimes de los accionistas adoptadas fuera de asamblea, se realizó el cambio de denominación de "Smart Lending SPV", S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R., a "Yave Smart Lending SPV", S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R., según se acredita mediante el instrumento público número 56,391 de fecha 15 de julio de 2021, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco titular de la notaría Pública 67 de la Ciudad de México, actuando como asociado del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaría Pública número 138 de la

Ciudad de México, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2017067864.

- (d) Que las facultades con las que actualmente goza su representante no han sido limitadas ni revocadas a la fecha de la celebración de este Contrato.
- (e) Que su objeto social comprende la celebración de contratos de crédito.
- (f) Que cuenta con la capacidad jurídica y económica suficiente para hacer frente a las obligaciones que asume por virtud de este Contrato.
- (g) Que su Registro Federal de Contribuyentes es SLT170810J21.
- (h) Que su domicilio es el ubicado en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700 Ciudad de México.
- (i) Que su página en Internet es <https://yave.mx/>.
- (j) Que el modelo del presente Contrato y sus anexos se encuentran inscritos en el Registro de Contratos de Adhesión bajo el número 15097-138-031040/06-04776-1122, mismo que se indica en la esquina superior izquierda de este Contrato, el cual controla la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
- (k) Que es su interés celebrar con el Acreditado el presente Contrato bajo las condiciones y términos en él establecidos.
- (l) Que el destino del Crédito es la adquisición de un Inmueble destinado a casa habitación.
- (m) Que, para la celebración de este instrumento, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.
- (n) Que ha establecido un mecanismo para facilitar la administración de los productos de los derechos de crédito (flujos) que se generen como resultado de sus actividades en el curso ordinario de su negocio y que le permita individualizar y direccionar la cobranza de los mismos de forma ordenada (el "Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza").
- (o) Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 87-J de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, para su constitución y operación como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, no se requiere de autorización de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público; y que está Sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

para verificar el cumplimiento de los preceptos contenidos en los artículos 56 y 95 Bis de la Ley antes referida.

- (p) Que la Unidad Especializada de Atención al Usuario, se encuentra ubicada en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700 Ciudad de México, con número de teléfono 800-200-03-89 y correos electrónicos: [une@yave.mx](mailto:une@yave.mx) y [contactoautoridad@yave.mx](mailto:contactoautoridad@yave.mx).
- (q) La celebración y cumplimiento del presente instrumento no viola: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, circular, laudo, orden o sentencia alguna que le sea aplicable, ni (iii) las disposiciones de algún contrato, convenio, acta de emisión o cualquier otra disposición contractual de la que sea parte.

## **II. Declara el Acreditado, por su propio derecho:**

- (a) Ser mexicano, mayor de edad, [soltero/casado] bajo el régimen de [\*] y con plena capacidad jurídica de obligarse en términos del presente Contrato.
- (b) No haber falsificado la información contenida en el presente instrumento, en la Solicitud de Crédito y en cualquier otro documento presentado a “YAVE SMART LENDING SPV”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R.
- (c) No tener obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.
- (d) Tener plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la Solicitud de Crédito, y en su relación patrimonial, declarando bajo protesta de decir verdad que dichos bienes se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio.
- (e) Que previo a la firma del presente Contrato, ha liquidado todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la compraventa del Inmueble y la celebración del presente Contrato.
- (f) Que el destino del Crédito es la adquisición de un Inmueble destinado a casa habitación.
- (g) Que eligió libremente el Inmueble y sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente el mismo, es única y exclusiva del [Vendedor], sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de Yave en esta materia, en virtud de que esta última solo le otorgó el Crédito para adquirirlo.

- (h) [Que el uso de suelo que le dará al Inmueble será para casa habitación (tal y como se desprende del Régimen de Propiedad en Condominio del que forma parte el Inmueble)].
- (i) [Que el uso de suelo que le dará al Inmueble financiado será para casa habitación tal y como se desprende del título de propiedad y/o el documento expedido por la autoridad competente que así lo acredita].
- (j) Que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Contrato, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable. Lo anterior se encuentra respaldado con la declaración que el Acreditado ha entregado a Yave previo a la firma del presente Contrato.
- (k) Que no tiene conocimiento de incumplimientos a disposiciones relativas al uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con el Inmueble, ni que haya omitido obtener los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo, según resulte aplicable.
- (l) (1) Que en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, autoriza a Yave de forma expresa a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la sociedad de información crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con Yave, tal y como se hace constar en el **Anexo A**, denominado Solicitud de Crédito del presente Contrato; (2) que conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia; y (3) que está consciente de la trascendencia que tiene el hecho de ser registrado en las Sociedades de Información Crediticia y las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con Yave o con alguna otra entidad crediticia.
- (m) Que previamente a la firma del presente Contrato se le explicó y se le hizo saber el contenido y alcance del mismo, así como todos los documentos a suscribir, el **COSTO ANUAL TOTAL (“CAT”)** correspondiente al crédito que se le otorga, para fines informativos y de comparación exclusivamente. Que se le explicó que el **CAT** de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.
- (n) Que no existe procedimiento judicial o administrativo alguno en su contra que pueda afectar la legalidad, validez, o exigibilidad de las obligaciones derivadas del presente Contrato, ni pasivos contingentes que afecten su solvencia y no se

encuentra sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil, fraude de acreedores o estado de insolvencia a la firma del presente Contrato.

- (o) Que no tiene conocimiento de que se hayan realizado obras sobre el Inmueble que no hayan sido autorizadas o aprobadas por las autoridades competentes y, en su caso, que cumple con las disposiciones ambientales aplicables.
- (p) Que no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación del Inmueble o que éste se encuentre afectado como consecuencia de incendio, temblores, huracanes u otros.
- (q) Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo y que, a la fecha de este Contrato, no ha incurrido en el incumplimiento de ningún contrato o convenio en los que sea parte y que como consecuencia de dicho incumplimiento ponga en riesgo la celebración y cumplimiento de este Contrato.
- (r) Que, para la celebración de este acto, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.
- (s) Conoció y aceptó antes de la firma del presente Contrato su contenido, todos los documentos que forman parte integral del mismo. En primer lugar, el Anexo A, Solicitud de Crédito. En segundo lugar, el Anexo B, Tabla de Amortización. En tercer lugar, el Anexo C, Listado de Disposiciones Legales. En cuarto lugar, el Anexo D que contiene la Carátula. En quinto lugar, el Anexo E que contiene, el Listado de Comisiones.
- (t) Que Yave le hizo entrega de manera física de un ejemplar del Contrato celebrado, con todos sus Anexos, al momento de la celebración de este Contrato.

**III. Declara el Vendedor, [a través de su representante legal/por su propio derecho]:**

- (a) [Ser una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y que su representante acredita sus facultades, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, tal y como se acredita en la certificación correspondiente de este instrumento.] / [Ser mexicano, mayor de edad [soltero/casado] y con plena capacidad jurídica de obligarse en términos de lo establecido en el presente instrumento].
- (b) [El Inmueble está libre de gravámenes en virtud de que la hipoteca a que se hace referencia en el antecedente [\*] de esta escritura, será cancelada en este mismo instrumento.] / [El Inmueble está libre de gravámenes, según consta en el

certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el cual se encuentra relacionado en el apartado de antecedentes de este instrumento].

(c) Que, para la celebración de este contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.

(d) Que es su interés celebrar con el Comprador un contrato de compraventa sobre el Inmueble bajo las condiciones y términos establecidos en el presente instrumento.

**[DE RESULTAR APLICABLE, SE INCLUIRÁN LAS DECLARACIONES DEL CÓNYUGE, COACREDITADO/ OBLIGADO SOLIDARIO/ GARANTE HIPOTECARIO, SEGÚN CORRESPONDA A LA TRANSACCIÓN ESPECÍFICA APLICABLE].**

IV. Declara el [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario, por su propio derecho]:

- (a) Ser mexicano, mayor de edad, [soltero/casado] bajo el régimen de [\*] y con plena capacidad jurídica de obligarse bajo los términos y condiciones del presente Contrato.
- (b) Que cuenta con la capacidad jurídica y económica suficientes para hacer frente a las obligaciones que asume por virtud de este Contrato.
- (c) Que su Registro Federal de Contribuyentes es [\*].
- (d) Que su domicilio es el ubicado en [\*] número [\*], interior [\*], Col. [\*], Alcaldía/Municipio [\*], C.P. [\*] [*Entidad Federativa*].
- (e) No haber falsificado la información contenida en el presente instrumento, en la Solicitud de Crédito y en cualquier otro documento presentado a Yave.
- (f) No tener obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.
- (g) Tener plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la Solicitud de Crédito, y en su relación patrimonial, declarando bajo protesta de decir verdad que dichos bienes se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio.
- (h) Que previo a la firma del presente Contrato, en su caso, liquidó todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la compraventa del Inmueble y la celebración del presente Contrato.

- (i) Que el destino del Crédito, es la adquisición de un Inmueble destinado a casa habitación.
- (j) Que tiene conocimiento que el Acreditado eligió libremente el Inmueble y sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente el mismo, es única y exclusiva del [Vendedor], sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de Yave en esta materia, lo anterior, en virtud de que Yave única y exclusivamente otorgó el Crédito para adquirirlo.
- (k) Que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Contrato, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable. Lo anterior se encuentra respaldado con la declaración que el [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] ha entregado a Yave previo a la firma del presente Contrato.
- (l) Que no tiene conocimiento de ningún incumplimiento de disposiciones relativas a uso de suelo o licencias de construcción relacionadas con el Inmueble, en su caso, ni que se omitió la obtención los permisos, autorizaciones o licencias necesarias para ocupar el Inmueble respectivo o para realizar obras en relación al mismo, según resulte aplicable.
- (m) (1) Que en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, autoriza a Yave de forma expresa a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la sociedad de información crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con Yave, tal y como se hace constar en el **Anexo A**, denominado Solicitud de Crédito del presente Contrato; (2) que conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia; y (3) que está consciente de la trascendencia que tiene el hecho de ser registrado en las Sociedades de Información Crediticia y las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con Yave o con alguna otra entidad crediticia.
- (n) Que previamente a la firma del presente Contrato se le explicó y se le hizo saber el contenido y alcance del mismo, así como todos los documentos a suscribir, el **COSTO ANUAL TOTAL (“CAT”)** correspondiente al crédito que se le otorga al Acreditado, para fines informativos y de comparación exclusivamente. Que se le explicó que el **CAT** de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

- (o) Que no existe procedimiento judicial o administrativo alguno en su contra que pueda afectar la legalidad, validez, o exigibilidad de las obligaciones derivadas del presente Contrato, ni pasivos contingentes que afecten su solvencia y no se encuentra sujeto a un procedimiento de concurso civil o concurso mercantil, fraude de acreedores o estado de insolvencia a la firma del presente Contrato.
- (p) Que no tiene conocimiento que se hayan realizado obras sobre el Inmueble que no hayan sido autorizadas o aprobada por las autoridades competentes y, en su caso, que cumple con las disposiciones ambientales aplicables.
- (q) Que no tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación del Inmueble o que éste se encuentre afectado como consecuencia de incendio, temblores, huracanes u otros.
- (r) Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo y que, a la fecha de este Contrato, no ha incurrido en el incumplimiento de ningún contrato o convenio en los que sea parte y que como consecuencia de dicho incumplimiento ponga en riesgo la celebración y cumplimiento de este Contrato.
- (s) Que, para la celebración de este acto, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.
- (t) Que conoce y entiende las consecuencias legales de la figura de [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] bajo la cual suscribe el presente instrumento, y que es su deseo y así lo manifiesta, en constituirse como [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] por la totalidad de las obligaciones que se derivan del presente Contrato.
- (u) Yave puso a su disposición, con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Listado de Disposiciones Legales (según dicho término se define más adelante) que se adjunta a este instrumento como **Anexo C**, formando parte integrante del mismo, con independencia de que aquél se encuentra a disposición del [Coacreditado, Obligado Solidario/Garante Hipotecario] para su consulta, en el domicilio de Yave o bien, en el portal de Internet del RECA.
- (v) Conoció y aceptó antes de la firma del presente Contrato su contenido, todos los documentos que forman parte integral del mismo. En primer lugar, el Anexo A, Solicitud de Crédito. En segundo lugar, el Anexo B, Tabla de Amortización. En tercer lugar, el Anexo C, Listado de Disposiciones Legales. En cuarto lugar, el Anexo D que contiene la Carátula. En quinto lugar, el Anexo E que contiene, el Listado de Comisiones.
- (w) Que Yave le hizo entrega de manera física de un ejemplar del Contrato celebrado, con todos sus Anexos, al momento de la celebración de este Contrato.

## **I. CAPÍTULO PRIMERO.**

### **[CANCELACIÓN DE HIPOTECA, EN CASO DE SER PROCEDENTE]**

El Notario podrá utilizar la redacción de su protocolo para la presente sección, debiendo especificar que en este momento se cancela el gravamen, el cual se liquida y el Inmueble se transmite libre del mismo.

### **[CONTRATO DE COMPRAVENTA]**

**NOTA:** El Notario podrá utilizar la redacción de su protocolo para la presente sección, debiendo agregar en la cláusula relativa al precio, la manifestación bajo protesta de decir verdad que haga el Acreditado, en el sentido de que ha liquidado íntegramente el importe total del enganche, con anterioridad a este acto, y que no adeuda cantidad alguna al Vendedor por este concepto y agregando el Vendedor que no se reserva acción alguna que ejercitar en contra del Acreditado por este concepto. Asimismo, el Vendedor debe darse por recibido del pago total del precio, y que por lo tanto transmite el Inmueble sin reserva, ni limitación de ninguna especie.

El Notario acreditará lo anterior en el apartado de certificaciones, al relacionar la forma de pago del precio, que incluirá la declaración bajo protesta de decir verdad, tanto de la parte compradora como la parte vendedora, de que el precio quedó pagado.

## II. CAPITULO SEGUNDO

### [CONTRATO DE COMPRAVENTA]

#### **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.**

El Vendedor en este acto vende al Comprador, quien adquiere para sí el [\*] marcado con el número [\*] de la calle [\*], colonia [\*], alcaldía [\*], en [\*\*\*], y elementos comunes que le corresponden, con la superficie, medidas, linderos, porcentaje de indiviso, colindancias, características, antigüedad, y construcciones, que aparecen precisadas tanto en la escritura de propiedad relacionada en el antecedente [\*] de la presente escritura.

#### **SEGUNDA. CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA.**

La compraventa se rige por lo siguiente:

1. El precio convenido entre las Partes para la presente compraventa es la cantidad de \$[\*] ([\*]), del cual el [\*]% es cubierto en este acto con el Crédito.<sup>1</sup>

El Comprador y el Vendedor manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre el Inmueble vendido que es el Inmueble objeto de esta escritura y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

*(EN CASO DE QUE EXISTA UNA HIPOTECA PREVIA Y QUE EL VENDEDOR NO HAYA LIQUIDADO)*

En adición a la cantidad de [\*], que el Comprador pagó previamente por el enganche, y aquélla de [\*], que hoy paga al Vendedor, quien en este acto manifiesta haber recibido en su totalidad por el monto de [\*]. No obstante lo anterior, toda vez que el Vendedor tiene un adeudo con [\*] (el "Acreedor Hipotecario"), que está garantizado con el crédito hipotecario que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, el Vendedor autoriza e instruye a Yave de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que reciba según lo estipulado en esta cláusula, entregue en este acto al Acreedor Hipotecario antes señalado, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$[\*] ([\*]), mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta bancaria:

Titular:	
Cuenta:	

<sup>1</sup> En caso que de contar con un cajón de estacionamiento y que el mismo se pague por separado se deberá desglosar el concepto.

CLABE:	
Banco:	

De lo anterior, las Partes acuerdan que, el Acreedor Hipotecario recibirá, por concepto de pago del crédito hipotecario que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que Yave realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en esta cláusula, el Vendedor manifiesta expresamente que se da por recibido del precio al momento de firma de la presente escritura, mismo que constituye, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declara junto con el Comprador que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, el Vendedor reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar al Comprador cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

El Vendedor libera a Yave, directa o indirectamente, de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Acreedor Hipotecario conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción, directa o indirecta, en contra de Yave.

2. La propiedad vendida a partir de esta fecha será propiedad del Comprador:
  - a. Sin limitación alguna en su dominio;
  - b. Sin gravamen de ninguna especie;
  - c. Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal, o cualquier otro, inclusive aquéllos relacionados con el pago de las cuotas de mantenimiento del régimen de propiedad en condominio, tomando en consideración lo establecido en el antecedente [\*] de esta escritura.

Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva del Vendedor.

Con base en lo estipulado esta cláusula, el Vendedor manifiesta expresamente que se da por recibido del precio al momento de firma de la presente escritura, mismo que constituye, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declara junto con el Comprador que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, el Vendedor reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar al Comprador cantidad adicional

alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

- d. Queda expresamente convenido que la presente operación de compraventa será **Ad Corpus**, por lo que cualquier diferencia en la superficie del Inmueble, no dará lugar a disminución o aumento del precio de venta pactado.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación civil, el Vendedor se obliga frente al Comprador a responder por el saneamiento en caso de evicción.

### **TERCERA. REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN.**

Como Anexo [\*], agrego al apéndice de esta escritura, copia fotostática del Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio y Administración del Inmueble al que pertenece el que es objeto de esta escritura, mismo que el Comprador declara conocer y se compromete a cumplirlo en todas y cada una de sus partes.

### **CUARTA. TOTALIDAD DEL PRECIO.**

El Vendedor manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el Comprador no le adeuda cantidad de dinero por concepto alguno, por lo que no tiene acción alguna que ejercer en contra de ésta y, que en su caso, cualquier documento que consigne derecho de cobro a su favor y a cargo del Comprador no tendrá efecto alguno, entendiéndose el precio como pagado totalmente, ya que además de haberse liquidado hoy la cantidad pendiente de [\*], el Comprador pagó al Vendedor una cantidad de [\*], por concepto de enganche.

### **QUINTA. GASTOS Y HONORARIOS.**

Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, serán cubiertos por el Comprador, excepto el Impuesto Sobre la Renta, el cual será a cargo del Vendedor.

### **SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier fuero que les pudiese corresponder por virtud de su domicilio actual o futuro, ubicación del Inmueble materia de la operación de compraventa, lugar de celebración o cumplimiento del contrato de compraventa o cualquier otra razón que pudiera incidir respecto de la competencia.

EL “COMPRADOR”	EL “VENDEDOR” <sup>2</sup>
[*]	[*]

### III. CAPÍTULO TERCERO.

#### [CONTRATO DE CRÉDITO]

#### CLÁUSULAS

##### PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos, palabras o frases que se utilizan en el presente Contrato y en sus Anexos con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados que se les atribuye en la presente Cláusula, en singular o plural, y obligarán a las Partes, de conformidad con dicho significado. En los términos que contengan la preposición “de”, podrá, según el contexto en que se utilicen, utilizarse igualmente las preposiciones “del” o “de cada”, por lo que se entenderá por:

**Acreditado:** Significa [\*].

**Acreditante o Yave:** Significa “YAVE SMART LENDING SPV”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R.

**Anexos:** Significa cada uno de los Anexos de este Contrato que se agregan al presente y que forman parte integral del mismo.

**Autorización de Sustitución:** Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Séptima del presente Contrato.

**Carátula:** Significa la carátula a que se refiere la Disposición CONDUSEF, en la cual se consignarán las condiciones generales aplicables al Crédito y una vez firmada por las Partes, formará parte integrante del presente Contrato.

**CAT:** Significa la cantidad expresada en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

---

<sup>2</sup> Las firmas se insertarán al final de la escritura.

**Causas de Vencimiento Anticipado:** Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

**Cláusula:** Significa cada una de las cláusulas del presente Contrato de Crédito.

**[Coacreditado]:** Significa [\*]

**Comisión por Administración:** Significa la cantidad que será cobrada por Yave al Acreditado, misma que se indica en el “Listado de Comisiones” que se adjunta al presente como **Anexo E**, más el respectivo Impuesto al Valor Agregado, por concepto de administración del Crédito la cual deberá cubrirse junto con los Pagos Mensuales señalados en la Tabla de Amortización.

**Comisión por Apertura:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Tercera del presente Contrato y sus características generales se definen en el “Listado de Comisiones” documento que se adjunta al presente como **Anexo E**.

**CONDUSEF:** Significa la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

**Contrato:** Significa el presente contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre (i) “YAVE SMART LENDING SPV”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM. E.N.R. y (ii) el Acreditado, así como, en su caso (iii) el [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario].

**Contrato de Cesión:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato.

**Cónyuge:** Significa [\*], quien, en su caso, comparece al presente Contrato [tal carácter/con el carácter de] [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] respecto del Acreditado.

**Crédito:** Significa el crédito que se otorga al Acreditado de conformidad con lo señalado en el presente instrumento por un monto de \$[\*] ([\*]).

**Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza:** Significa la siguiente cuenta bancaria aperturada a nombre del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, a la cual el Acreditado deberá depositar los pagos correspondientes al amparo del presente Contrato:

Sistema:	
Titular:	BANCO ACTINVER, S.A. POR CTA. DEL FID. 3308
Cuenta:	1003542249

CLABE:	072180 01003542249 4
Banco:	BANORTE

**Disposición CONDUSEF:** Significa las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas, publicadas en el DOF el 11 de agosto de 2015, incluyendo sus respectivas modificaciones, presentes o futuras, en su caso.

**DOF:** Significa el Diario Oficial de la Federación.

**Fecha de Corte para generar intereses:** Se refiere al último día de cada mes, durante la vigencia del presente Contrato.

**Fecha de Pago:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**Fecha de Vencimiento:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

**Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza:** Significa el fideicomiso irrevocable de administración No. 3308, celebrado entre "YAVE SMART LENDING SPV", S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R. como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del fideicomiso No. 3308.

**[Garante Hipotecario]:** significa [\*].

**Gastos de Cobranza:** Significa el monto que será cobrado al Acreditado por no haber realizado los Pagos Mensuales en el plazo máximo exigible de cada periodo de pago, el cual serán equivalentes a 80 UDIS por cada evento que se presente y calculado con el valor de referencia de BANXICO al 1 de enero del año en el que se presente el incumplimiento.

**Hipoteca:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

**Inmueble:** Significa el inmueble objeto de la presente escritura.

**Institución de Crédito:** Significa las instituciones de crédito a que hace referencia el artículo 2 de la Ley de Instituciones de Crédito.

**Institución Sustituta:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**Listado de Disposiciones Legales:** Significa el documento que se acompaña como **Anexo C** a este Contrato, formando parte integrante del mismo, y que contiene la transcripción de cada uno de los preceptos legales referidos en este instrumento y sus Anexos.

**LTFCCG:** Significa Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

**[Obligado Solidario]:** significa [\*]

**Pago Mensual:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**Partes:** Significa, conjuntamente Yave, el Acreditado, y el [Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario].

**Periodo de Intereses:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.

**Primer Pago:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**Reglas:** Significan las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicadas en el DOF el 30 de junio de 2003.

**Saldo Vencido:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Novena del presente Contrato.

**Seguros:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato.

**Solicitud de Crédito:** Significa el documento impreso que contiene los datos generales del Acreditado y que se adjunta al presente Contrato como **Anexo A**.

**Tabla de Amortización:** Significa el calendario de pagos que Yave entregue al Acreditado, en la fecha de firma del presente Contrato, misma que deberá incluir, por lo menos los siguientes requisitos, sin perjuicio de cualesquier otros que, en su caso resulten aplicables conforme a la fracción X, del artículo 11, de la Disposición CONDUSEF: (i) los datos de identificación del Acreditado y del Crédito objeto de este Contrato; (ii) la fecha de elaboración; (iii) la periodicidad de pago y, en relación con cada uno de los pagos, al menos los conceptos siguientes: (a) fecha o número del pago o periodo de que se trate; (b) importe para abono al principal del Crédito; (c) monto de intereses ordinarios; (d) en su caso, el Impuesto al Valor Agregado sobre los intereses; (e) en su caso, las comisiones; (f) en su caso, las primas de los seguros obligatorios; (g) la cantidad total que el Acreditado deberá pagar en cada periodo (suma de los incisos b

al f anteriores), y (h) el saldo insoluto del periodo de que se trate, así como, (iv) el monto total a pagar que resulte de sumar todos los pagos periódicos. La Tabla de Amortización se redactará en términos del formato que se acompaña a este Contrato como **Anexo B**, formando parte integrante del mismo.

**Tasa Ordinaria Anual Fija:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.

**Unidad Especializada:** Tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato.

## **SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO Y APERTURA DE CRÉDITO (CLÁUSULA FINANCIERA).**

Yave otorga al Acreditado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria (el “Crédito”) para la adquisición del Inmueble, de conformidad con lo siguiente:

Cantidad en número:	
Cantidad en letra:	
Número de crédito:	

La cantidad señalada en el párrafo anterior no comprende los intereses ordinarios, la Comisión por Apertura, primas de seguro y demás accesorios legales que el Acreditado [así como, en su caso, el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] deberá[n] cubrir a Yave conforme a lo pactado en este Contrato. Dichas condiciones financieras han quedado establecidas en la Carátula de Crédito, misma que ha sido previamente firmada y que forma parte integral del presente Contrato como **Anexo D**, la cual se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra [\*].

Durante la vigencia del presente instrumento, Yave no podrá establecer nuevas comisiones, ni incrementar su monto, ni modificar las tasas de interés, salvo en caso de reestructuración, previo consentimiento expreso del Acreditado.

Al momento de la celebración del presente Contrato, Yave entregará al Acreditado la Carátula y la Tabla de Amortización correspondientes.

El Acreditado podrá disponer del crédito en una sola exhibición mediante transferencia electrónica que para dichos efectos realizará Yave a la cuenta del [Acreditado/Acreedor Hipotecario/Vendedor] conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

El Crédito que se otorga al amparo del presente Contrato, se otorga mediante la modalidad de “crédito simple”, por lo que las cantidades dispuestas por el Acreditado conforme a lo establecido en el presente Contrato no podrán ser dispuestas nuevamente.

Para efectos del registro interno de Yave, a este Crédito corresponde el número [\*]. Yave podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer al Acreditado en los estados de cuenta que en su caso emita.

### **TERCERA. COMISIÓN POR APERTURA (CLÁUSULA FINANCIERA).**

El Acreditado se obliga a pagar a Yave por una sola vez, y en la fecha de firma de este Contrato una comisión por apertura de Crédito sobre el importe del Crédito equivalente al [\*] % ([\*]) del Crédito, más el Impuesto al Valor Agregado (la “Comisión por Apertura”), y la misma se encuentra señalada en la Carátula del presente Contrato, así como en el Listado de Comisiones.

Para efectos de lo anterior, la Comisión por Apertura se calculará de la siguiente forma:

$$CA = MC (. [*])$$

Donde:	
CA:	Comisión por Apertura
MC:	Monto del Crédito
	La Comisión por Apertura será el equivalente al Monto de Crédito multiplicado por [*]

La Comisión por Apertura será el equivalente al Monto del Crédito multiplicado por [\*] (punto [\*]).

### **CUARTA. DISPOSICIÓN (CLÁUSULA FINANCIERA).**

En la fecha de firma del presente Contrato, Yave se obliga a transferir a la cuenta del [Acreditado/Acreedor Hipotecario/Vendedor], por instrucciones del Acreditado, en un solo acto, y en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles, contado a partir de la fecha de firma de la presente escritura, el importe total del Crédito que se otorga al amparo del presente Contrato. Para efectos de lo anterior, el Acreditado extiende el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda a favor de Yave. Asimismo, el Acreditado se obliga a realizar los pagos inherentes al presente Contrato, tales como, los honorarios,

gastos notariales e impuestos que cause el presente Contrato, toda vez que dichos cargos son a cargo exclusivo del Acreditado.

El Acreditado acepta expresamente que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta.

#### **QUINTA. PAGOS (CLÁUSULA FINANCIERA).**

El principal del Crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno, mediante [\*] pagos mensuales, [iguales/crecientes] y sucesivos, a más tardar el segundo día hábil de cada mes, sin que por el hecho de recorrer el pago que deba hacerse al día hábil siguiente que, en su caso proceda, sea aplicable el cobro de penalizaciones de pago extemporáneo (el “Pago Mensual” y la “Fecha de Pago”, respectivamente).

Para efectos de este Contrato, las Partes convienen en que el Primer Pago que deberá hacer el Acreditado, correrá un periodo de gracia de capital, en el cual únicamente se computarán intereses ordinarios a partir del día de la firma del presente Contrato a la primera Fecha de Corte y los montos correspondientes al pago de comisiones, primas de seguro e impuestos que resulten aplicables, conforme sea determinado en la Tabla de Amortización; para las Fechas de Pago subsecuentes, se requerirá el Pago Mensual.

Cada uno de los Pagos Mensuales a los que el Acreditado [y el Coacreditado/Obligado Solidario] se encuentra(n) obligado(s) a realizar en favor de Yave serán por las cantidades que se señalan en la Tabla de Amortización que se adjunta al presente Contrato como **Anexo B**, la cual debidamente firmada por el Acreditado], y en su caso por el Coacreditado/Obligado Solidario], forma parte integral del presente Contrato.

En el Pago Mensual, además del capital e intereses ordinarios, se incluye la Comisión por Administración, las primas de seguros de vida y de daños a que se refiere la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato, así como el impuesto al valor agregado correspondiente al seguro de daños.

Las Partes acuerdan que todos y cada uno de los Pagos Mensuales, así como cualquier otro pago que deba realizar el Acreditado [, y/o el Coacreditado/Obligado Solidario], de conformidad con el presente Contrato, salvo pacto expreso y por escrito entre las Partes, serán realizados a la Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza.

En caso de no contar con el esquema de pago de domiciliación en tiempo y forma, el Acreditado tendrá la opción de realizar pagos mediante transferencia bancaria y cualquier otro mecanismo que para dichos efectos autorice Yave.

El [depósito de referencia/pago] el Acreditado deberá hacerlo en la fecha exigible de cada periodo de pago, en pesos, moneda nacional, en fondos libremente disponibles el mismo día y antes de las [\*] horas, ya que cualquier depósito hecho después de dicha

hora se entenderá realizado al día hábil siguiente, lo que implicará causación de Gastos de Cobranza a cargo del Acreditado.

Los Pagos mensuales recibidos antes de la Fecha de Corte para generar intereses serán aplicados con fecha efectiva el primer día natural del mes inmediato siguiente.

Los pagos recibidos posteriores a la Fecha de Corte para generar intereses y hasta la Fecha de pago serán aplicados con fecha efectiva el primer día natural del mes en que se recibe el pago.

Yave se reserva el derecho de sustituir la Institución de Crédito a través de la cual deban de verificarse los pagos del Acreditado (la "Institución Sustituta"), y podrá hacerlo en cualquier momento debiendo informarle al Acreditado de dicho cambio mediante correo electrónico o notificación por escrito, en el entendido de que en caso de que no se reciban pagos de los Pagos Mensuales en la cuenta de la Institución Sustituta, el Acreditado, no podrá alegar, con posterioridad, desconocimiento de dicha sustitución.

El hecho de que Yave reciba algún pago en otro lugar u otra forma de pago diversa a la pactada en este Contrato, no implica modificación del lugar de pago pactado, ni que se deba dar exacto cumplimiento a lo pactado en los párrafos precedentes, y en especial a lo convenido en el párrafo inmediato anterior.

El Acreditado presentará los recibos del pago que correspondan, emitidos por la respectiva Institución de Crédito, por los que se acrediten los pagos que se realicen a Yave, en caso de cualquier controversia relacionada con dichos pagos.

Asimismo, las Partes están de acuerdo en que el pago del Crédito se efectúe con cargo a una cuenta de depósito a la vista de la entidad financiera que indique el Acreditado, otorgando su autorización mediante los formatos de solicitud de contratación del servicio de domiciliación que para tal efecto Yave (o a través de un tercero contratado por el mismo) ponga a disposición del Acreditado a través de la página de Internet <https://yave.mx/>, o a través de cualquiera de los medios de comunicación que Yave tenga habilitados. En caso de que el Acreditado solicite la cancelación del servicio de domiciliación, Yave deberá de cancelar dicho servicio en un plazo no mayor a [5] ([cinco]) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud respectiva por parte del Acreditado. En ese mismo acto el Acreditado deberá indicar la nueva cuenta donde se realizará la domiciliación.

El plazo de vencimiento de este Contrato no será prorrogable, salvo que las partes acuerden lo contrario por escrito a través de un convenio modificatorio.

Sin perjuicio de lo señalado en la Cláusula [\*] denominada "Modificaciones", cualquier modificación que se pretendiere realizar al presente Contrato, en cualquiera de sus Cláusulas, solo podrá realizarse mediante un convenio modificatorio o de reestructuración de crédito, en el que, en ambos casos, sea suscrito por Yave y el Acreditado.

## **SEXTA. PAGOS ANTICIPADOS.**

Siempre que el Acreditado: (i) se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de pago que establece el presente Contrato a su cargo, y (ii) solicite en ese momento por escrito a Yave la realización de un pago anticipado, podrá en cualquier momento pagar anticipadamente a Yave una cantidad igual o mayor al pago que debe realizarse en el periodo correspondiente, o en su caso, la totalidad del Crédito.

Cuando el Acreditado solicite efectuar pagos anticipados, Yave deberá informarle el saldo insoluto del Crédito mediante correo electrónico.

El pago anticipado de cualquier amortización o amortizaciones:

- (a) No causará cargo adicional alguno al Acreditado.
- (b) Deberá realizarse por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente.
- (c) Los pagos anticipados que realice el Acreditado serán aplicados por Yave en forma exclusiva al saldo insoluto del Crédito, salvo lo previsto en la siguiente Cláusula.
- (d) Cuando el importe de los pagos anticipados no fuere suficiente para amortizar el saldo insoluto en su totalidad, Yave deberá reducir el monto de los pagos periódicos pendientes, salvo cuando pacte con el Acreditado que se disminuya el número de pagos a realizar. En ambos supuestos, Yave deberá calcular el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo saldo insoluto.
- (e) Cuando el(los) pago(s) anticipado(s) efectuado(s) por el Acreditado a Yave fuera(n) por una cantidad menor al saldo insoluto del Crédito, se aplicará(n) con Fecha Efectiva el último día del mes en el que realizó el pago. Asimismo, cuando el Acreditado comunicare su deseo de realizar un pago anticipado a Yave con la finalidad de liquidar el saldo insoluto del Crédito en su totalidad, Yave procederá a informar a dicho Acreditado el monto del saldo insoluto de la forma siguiente: (i) si el Acreditado hubiere comunicado a Yave su deseo de realizar el pago anticipado dentro de los primeros 15 (quince) días del mes, Yave emitirá y enviará al Acreditado una "carta saldo" con fecha de corte al día 15 (quince) del mes de que se trate, y (ii) si el Acreditado hubiere comunicado a Yave su intención de efectuar el pago anticipado después del día 15 (quince) del mes en cuestión, Yave procederá a emitir y enviar la "carta saldo" al Acreditado con fecha de corte al último día calendario del mes de que se trate, lo anterior, en el entendido de que, bajo estos supuestos, cuando el Acreditado hubiere realizado el pago anticipado por un importe igual al del saldo insoluto, éste será aplicado el mismo día hábil en que se reciba, sin perjuicio del derecho del Acreditado de solicitar a Yave que restituya, en su caso, el importe correspondiente a los intereses que no hubieren sido efectivamente devengados.

- (f) Los pagos anticipados que realice el Acreditado no lo eximen de su obligación de efectuar los Pagos Mensuales inmediatos siguientes.
- (g) Cuando el Acreditado realice un pago anticipado por un importe igual al saldo insoluto del Crédito, Yave, además del comprobante de pago, deberá entregar al Acreditado el estado de cuenta donde conste el fin de la relación contractual conforme a este Contrato, y la inexistencia de adeudos derivados del presente Contrato, a más tardar 10 (diez) días hábiles posteriores a la fecha en que se lleve a cabo dicho pago anticipado.
- (h) Cada vez que el Acreditado efectúe un pago anticipado, Yave deberá entregar un comprobante de dicho pago anticipado junto con la Tabla de Amortización actualizada, en la misma fecha en que se realice el pago anticipado, de conformidad con el artículo 11, fracción X, en relación con el artículo 21 de la Disposición CONDUSEF.

De conformidad con lo precedente Yave acepta expresamente que recibirá el pago anticipado del Crédito por parte del Acreditado o de cualquier otra persona, siempre y cuando esta última se identifique de conformidad con las políticas y procedimientos de Yave en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, según lo previsto en las Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple.

Asimismo, las Partes están de acuerdo en que, en el supuesto de que Yave, recibiera un pago anticipado sobre la totalidad del saldo insoluto del Crédito, como consecuencia de que el Acreditado hubiere obtenido otro crédito de una “Entidad” según dicho término se define en la LTFCCG, Yave cederá a dicha “Entidad” todos sus derechos derivados del presente Contrato de conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Octava.

### **SÉPTIMA. PAGOS ADELANTADOS.**

El Acreditado puede solicitar a Yave que le reciba pagos adelantados, entendiéndose por esto, pagos que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a pagos periódicos inmediatos siguientes. Lo anterior de conformidad con lo siguiente:

- (a) Cuando el importe de pago sea superior al que deba cubrirse en un periodo, Yave obtendrá del Acreditado un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda siguiente: **“El Acreditado autoriza que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del Crédito inmediatos siguientes”**. Dicho escrito será remitido a Yave vía correo electrónico.

- (b) Cuando el importe del pago aún no exigible del periodo sea inferior al establecido, no será necesario recabar el escrito mencionado en el inciso anterior.
- (c) Cada vez que el Acreditado efectúe un pago adelantado, Yave deberá entregarle un comprobante de dicho pago.
- (d) En caso de que el Acreditado efectúe un pago adelantado de alguna forma en la que no se vea reflejado el citado pago en la contabilidad o registros de operación de Yave, ésta podrá solicitar al Acreditado el envío de la copia del comprobante de dicho pago adelantado. Lo anterior, con la finalidad de que Yave se encuentre en condiciones de cumplir con la obligación referida en el inciso inmediato anterior.

**OCTAVA. INTERESES ORDINARIOS Y METODOLOGÍA DE CÁLCULO (CLÁUSULA FINANCIERA).**

El Acreditado [y el Coacreditado/Obligado Solidario] conviene[n] en pagar a Yave, sin necesidad de previo requerimiento, los intereses ordinarios devengados en cada Periodo de Intereses, según dicho término se define más adelante, en las fechas, por los montos y con la periodicidad prevista en la Tabla de Amortización.

La tasa de intereses ordinarios aplicable al presente Contrato es fija y se encuentra expresada en términos anuales simples (la "Tasa Ordinaria Anual Fija").

**La Tasa Ordinaria Anual Fija aplicable al Crédito será de [\*]% y se encuentra establecida en la Carátula del presente Contrato.**

El saldo insoluto del Crédito devengará intereses ordinarios por cada Periodo de Intereses, los cuales se calcularán de conformidad con la siguiente metodología de cálculo:

$$IO = \frac{SI \times TI}{360} \times 30$$

Donde:	
IO:	Intereses Ordinarios.
SI:	Saldo insoluto del Crédito en la Fecha de Pago.

TI:	Tasa Ordinaria Anual Fija.
30:	Base de cálculo 30/360
	El monto de intereses ordinarios será el resultado del saldo insoluto del Crédito en la Fecha de Pago multiplicado por la Tasa Ordinaria Anual Fija multiplicado por 30 días del Periodo de Intereses correspondiente, dividido este producto entre 360 (trescientos sesenta) días.

Los intereses ordinarios serán pagados a más tardar en cada Fecha de Pago a partir de la fecha de suscripción de este Contrato y hasta la fecha en que el saldo principal del Crédito sea pagado en su totalidad en los montos y fechas descritos en la Tabla de Amortización. Para efectos del presente Contrato, se entenderá por "Periodo de Intereses", el período que inicia con la fecha de suscripción del presente Contrato y termina en la primera Fecha de Corte, y cada periodo siguiente inicia al día inmediato siguiente de la Fecha de Corte y termina en la siguiente Fecha de Corte, en el entendido que el último Período de Intereses finalizará en la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que el primer Período de Intereses comenzará al día en que se haya efectuado la disposición del Crédito y terminará precisamente en la primera Fecha de Corte y cada Período de Intereses subsiguiente comenzará el día inmediato siguiente a una Fecha de Corte y terminará en la Fecha de Corte siguiente.

Los intereses ordinarios serán pagaderos por cada Período de Intereses que deberán coincidir con las fechas de pago para principal, con la periodicidad aplicable, según lo dispuesto en la Cláusula Quinta.

Los intereses a que se refiere la presente Cláusula no podrán ser cobrados por adelantado sino únicamente por Periodos de Intereses vencidos.

#### **NOVENA. INTERESES MORATORIOS Y METODOLOGÍA DE CÁLCULO (CLÁUSULA FINANCIERA).**

Por política interna de Yave, este producto no prevé intereses moratorios.

#### **DÉCIMA. APLICACIÓN DE PAGOS (CLÁUSULA FINANCIERA).**

Todo pago al amparo del presente Contrato se aplicará con la siguiente prelación:

<b>Primero:</b>	Comisión por Gastos de Cobranza y el IVA correspondiente, en caso de que se cause.
<b>Segundo:</b>	Comisiones señaladas en el Anexo E, incluyendo comisión por administración y el IVA correspondiente, en caso de que se causen.
<b>Tercero:</b>	Seguro de Vida y el IVA correspondiente, en caso de que se cause.
<b>Cuarto:</b>	Seguro de Daños y el IVA correspondiente, en caso de que se cause.
<b>Quinto:</b>	Intereses Ordinarios y el IVA correspondiente, en caso de que se cause.
<b>Sexto:</b>	Capital.

Las Partes acuerdan que todos los pagos recibidos por el Acreditado se aplicarán considerando los adeudos vencidos, en el entendido que los recursos que sean recibidos se aplicarán al adeudo más antiguo y hasta donde alcancen a cubrirse los adeudos respectivos atendiendo a la prelación antes referida.

#### **DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA.**

La vigencia del presente Contrato inicia el día de su celebración y termina en el [\*] de [\*] de [\*] (la "Fecha de Vencimiento"). Las Partes convienen desde este momento, en que el plazo únicamente podrá ser prorrogado conforme al supuesto establecido en la Cláusula Quinta de este Contrato. El plazo para liquidar el presente Contrato ampara los diversos pagos que se indican en la Tabla de Amortización.

No obstante llegada la Fecha de Vencimiento, éste seguirá surtiendo todos sus efectos legales hasta que el Acreditado, [y el Coacreditado/Obligado Solidario] haya[n] dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo que derivan de este Contrato.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.**

El Acreditado, [así como el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] se obliga[n] a realizar todos los actos que resulten necesarios a fin constituir la Hipoteca que se menciona en la presente Cláusula.

De conformidad con el Artículo 2,896 del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común, el Acreditado [así como el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario], para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente Contrato, [constituye(n)] una hipoteca especial y expresa, en primer

lugar y grado a favor de Yave sobre el Inmueble relacionado en los antecedentes de este Contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí descritos, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen (la “Hipoteca”).

La Hipoteca comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deban considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y por lo tanto: (i) las accesiones naturales del bien hipotecado; (ii) las mejoras y construcciones hechas por el Acreditado o que este haga en lo sucesivo al Inmueble; (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble; (iv) las nuevas construcciones o edificios que el Acreditado construya sobre el Inmueble, y a los nuevos pisos que levante sobre las construcciones o edificios objeto de la Hipoteca; y (v) las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan.

El Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario], y Yave convienen en que esta garantía hipotecaria en términos del artículo 2,915 del Código Civil Federal, garantiza además del pago del capital, el pago de todos los gastos y costas en caso de juicio que sean determinados por un juez competente, así como el pago de los intereses que se causen con motivo del presente Contrato, aunque éstos excedan de 3 (tres) años, por todo el tiempo de prescripción de éstos.

Las Partes acuerdan que, en términos del artículo 2,903 del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común, la Hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del Acreditado objeto del presente Contrato, pero si el Inmueble se extingue, por culpa del Acreditado o sin su culpa, éste estará obligado a constituir una nueva hipoteca en favor de y a satisfacción de Yave, por lo que, en caso, de que el Acreditado no otorgare alguna garantía suficiente a juicio de Yave, el presente Contrato se dará por vencido anticipadamente y Yave procederá al cobro del mismo. La Hipoteca únicamente podrá liberarse con el consentimiento por escrito de Yave.

El Inmueble o los derechos que constituyan la garantía podrán sustituirse siempre y cuando dicha sustitución sea acordada por escrito.

### **DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

El Acreditado podrá solicitar, en todo momento, la terminación del presente Contrato, bastando para ello la presentación de una solicitud por escrito en la que conste su firma autógrafa entregada a Yave vía correo electrónico. En todo caso, Yave deberá proporcionar al Acreditado una referencia o código o una constancia que identifique la solicitud de terminación que señale fecha y hora de recepción, así como cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad del Acreditado que formule la solicitud de terminación respectiva, confirmando sus datos personalmente o por vía telefónica.

Una vez realizado lo anterior, Yave deberá observar lo siguiente:

1. Cancelar sin su responsabilidad, los servicios de domiciliación en la fecha de la solicitud de terminación y/o cancelación, con independencia de quien conserve la autorización de los cargos correspondientes.
2. Dar por terminado el presente Contrato a más tardar el día hábil siguiente de la presentación de la solicitud por parte del Acreditado, salvo que existan adeudos pendientes por cubrir por parte de este último, en cuyo caso, la terminación del Contrato se verificará una vez realizado el pago correspondiente.

Para tales efectos, Yave deberá dar a conocer al Acreditado vía correo electrónico, a más tardar el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud, el importe de los adeudos y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud pondrá a su disposición dicho dato a determinada fecha, en el domicilio de Yave, y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el presente Contrato.

En la fecha que se dé por terminado el presente Contrato, Yave deberá entregar al Acreditado cualquier saldo que, en su caso, éste tenga a su favor, por cualquier medio que el propio Acreditado indique.

3. Realizado el pago del importe adeudado por parte del Acreditado a Yave, ésta deberá poner a disposición del Acreditado dentro de los 10 (diez) días hábiles contados a partir de que se hubiera realizado el pago respectivo, un documento, o bien un estado de cuenta, que dé constancia del fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato que se dé por terminado y de la inexistencia de adeudos entre las Partes, así como el consentimiento de Yave para llevar a cabo la cancelación de la Hipoteca ante Notario Público, cuyos gastos, derechos y honorarios serán por cuenta del Acreditado.

Yave una vez que se hubiere agotado el procedimiento previsto en esta cláusula, no podrá efectuar al Acreditado requerimiento de pago alguno. Yave no podrá cobrar ni reportar como adeudos vencidos a las sociedades de información crediticia, las comisiones pendientes de pago por parte del Acreditado, siempre que este último hubiese cubierto a Yave el saldo que ésta le hubiere notificado a la terminación del presente Contrato, en términos de lo previsto en esta Cláusula. En estos casos, Yave deberá cancelar la cuenta e informar a las sociedades de información crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo alguno.

Yave no podrá cobrar comisión, penalización por concepto de terminación del presente Contrato ni condicionar su terminación a cualquier otro acto no previsto en el presente instrumento.

En caso de que el Acreditado no solicite a Yave la terminación anticipada del Contrato y realice el pago de la totalidad del Crédito, así como de los accesorios generados, Yave deberá entregar o mantener a disposición del Acreditado, el estado de cuenta o documento en el que conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados exclusivamente de dicha relación, dentro de los diez días hábiles contados a partir de que se hubiera realizado el pago de los adeudos.

En caso de existir, Yave entregará el saldo a favor en la fecha en que se dé por terminada la operación, o al no haber acudido el Acreditado a la sucursal de Yave, le informará al Acreditado que el saldo a favor se encuentra a su disposición en la sucursal y que para ser entregado deberá presentarse a la misma con una Identificación Oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral, una vez confirmada la identidad se le entregará al Acreditado el saldo a través de una transferencia interbancaria.

#### **DÉCIMA CUARTA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato por parte del Acreditado, Yave dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente Crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente Contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos (las "Causas de Vencimiento Anticipado"):

1. Si el Acreditado dejare de efectuar puntualmente 1 (uno) o más pagos de los pagos que se encuentra obligado a realizar por concepto de cualquier amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente Contrato.
2. Si el Acreditado deja de declarar por escrito a la empresa aseguradora todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con cualquiera de los contratos de seguro a que se refiere la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tales como los conozca y deba conocer en el momento de la celebración del presente Contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.
3. Si el Acreditado deja de comunicar por escrito a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo que se asume en los contratos de seguros referidos en la Cláusula Décima Quinta, en un plazo que no podrá ser mayor a los 5 (cinco) días siguientes al momento en que las conozca, o en su caso, de conformidad con el plazo máximo previsto en la póliza de seguro de que se trate.

4. Si cualquiera de las declaraciones hechas por el Acreditado en la Solicitud de Crédito o en este Contrato fueren falsas.
5. Si se presentan demandas o reclamaciones de cualquier tipo en contra del Acreditado que afecten las garantías del crédito o el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Acreditado conforme a este Contrato.
6. Si el Acreditado [y/o el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] deja[n] de pagar durante la vigencia de este Contrato, las contribuciones prediales, derechos por servicio de agua del inmueble hipotecado o cuotas relacionadas con el régimen de propiedad en condominio, o bien, si no se cubre dentro de los diez días siguientes a la fecha en que sea exigible cualquier adeudo fiscal a cargo del predio hipotecado, debiendo mostrar a Yave los comprobantes de pago respectivos cada vez que éste último lo requiera.
7. Si el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] realiza[n] sin previa autorización por escrito de Yave cualquier ampliación, adición y/o mejoras al Inmueble, sin apego a las especificaciones técnicas y estructurales autorizadas por Yave.
8. [Si el Acreditado no cubre las cuotas de mantenimiento del desarrollo condominal.]
9. Si el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] grava[n], limita[n] o afecta[n] jurídicamente en forma alguna el Inmueble, sin la previa autorización de Yave.
10. Si el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] destina[n] el Inmueble a un fin distinto al convenido en este Contrato.
11. Si el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] transmite[n] la propiedad, afecta[n] en fideicomiso o de cualquier forma grava[n] el Inmueble hipotecado, sin previo consentimiento otorgado por escrito por parte de Yave.
12. Si el Inmueble es materia de embargo, ya sea el mismo de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa.
13. Si el valor del Inmueble disminuye y resulte insuficiente, cuando dicho Inmueble sufre demérito o se extinga por culpa o sin culpa del Acreditado, para garantizar el crédito, salvo que el Acreditado mejore la garantía o constituya una nueva hipoteca, por lo que Yave durante la vigencia del presente Contrato, estará facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio y satisfacción, pudiendo exigir al Acreditado la mejora de la garantía, hasta que garantice la obligación principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2,903 del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación común.

14. Si al Acreditado, [y/o al Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] le/les fuera embargado judicial o administrativamente el Inmueble y el mismo no fuera revocado o liberado en un término de 10 (diez) días hábiles a partir de que éste se haya efectuado.
15. Si el Acreditado deja de pagar las primas de los Seguros en términos de lo previsto en la cláusula Decima Quinta del presente Contrato.
16. Si el Acreditado [y/o el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] para llevar a cabo las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este Contrato, utiliza[n] recursos que provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en términos de la legislación penal aplicable.
17. En cualquier otro caso que la legislación aplicable establezca como causa de rescisión o de terminación, aplicable a este Contrato.

#### **DÉCIMA QUINTA.- SEGUROS.**

Las Partes acuerdan que, el Acreditado [los Coacreditados] que hubiere[n] solicitado el Crédito a Yave y hubiere[n] sido designado[s] como asegurado[s] conforme a lo estipulado en el **Anexo A** del presente Contrato, denominado "Solicitud de Crédito", contratará[n] a partir de la fecha de firma del presente Contrato y mantendrá[n] mientras exista saldo insoluto del Crédito, los seguros que se señalan a continuación (los "Seguros"), por lo que instruye y autoriza expresamente mediante el **Anexo A**, a Yave para que a su nombre y a su cargo, contrate con la compañía de seguros que libremente elija Yave:

1. Un seguro de vida que incluya invalidez total y permanente, el cual deberá contar con una cobertura que asegure el equivalente al saldo insoluto del Crédito a la fecha del siniestro.
2. Un seguro contra daños que pudiere sufrir el Inmueble, cuando menos contra los riesgos asegurables de incendio y adicionales, fenómenos meteorológicos, erupción volcánica y terremotos. Lo anterior hasta por el valor destructible del Inmueble establecido en el avalúo.

Las pólizas que se contraten en los términos establecidos en la presente Cláusula deberán mantenerse vigentes durante todo el tiempo que exista cualquier saldo insoluto a cargo [del Acreditado] [de los Coacreditados] que hubiere[n] solicitado el Crédito a Yave y hubiere[n] sido nombrado[s] como asegurado[s] conforme a lo estipulado en el **Anexo A** del presente Contrato, obligándose a designar a Yave, o a la persona o entidad que Yave designe, como beneficiario en primer lugar y con carácter irrevocable.

El importe correspondiente al pago de las primas de seguros y del impuesto al valor agregado correspondiente a dichas primas, si se causan, correrán a cargo del el Acreditado [los Coacreditados] que hubiere[n] solicitado el Crédito a Yave y hubiere[n] sido designado[s] como asegurado[s] conforme a lo estipulado en el **Anexo A** del presente Contrato, y se deberá cubrir junto con los Pagos Mensuales, autorizando irrevocablemente a Yave a pagar por cuenta de dicho[s] Acreditado [Coacreditados], que hubiere[n] sido designado[s] como asegurado[s] de conformidad con lo estipulado en el **Anexo A** del presente Contrato, el importe correspondiente a las primas de seguros a la empresa aseguradora correspondiente.

En caso de que el Acreditado, [los Coacreditados], no realice[n] en tiempo y forma el pago de los Seguros, Yave no tendrá responsabilidad alguna si éstos se llegaran a cancelar o a darse por terminados en virtud de esa falta de pago, y sin que en ningún caso constituya una obligación para Yave, si éste decidiere pagar las primas de seguros con sus recursos, pues en tal caso, será obligación del Acreditado, [de los Coacreditados] pagar a Yave por concepto de comisión por gastos de cobranza la cantidad que se señala en el "Listado de Comisiones" documento que se adjunta al presente como **Anexo E**, a la fecha del incumplimiento, más el Impuesto al Valor Agregado, que se aplicará por cada incumplimiento parcial o total en el pago que deba hacer el Acreditado en términos de la presente Cláusula.

Asimismo, el Acreditado, [los Coacreditados], según corresponda, libera[n] a Yave de cualquier responsabilidad derivada de la contratación de los Seguros y de sus posteriores renovaciones, ya que Yave seguirá las prácticas recomendadas por la empresa aseguradora elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables.

Los riesgos amparados por los Seguros a que se refiere la presente Cláusula estarán sujetos a las políticas de aceptación, exclusiones, deducibles y coaseguros, que en su caso, establezca la empresa aseguradora con la que se hubieren contratado.

Cualquier omisión o falta de información por parte del Acreditado [de los Coacreditados], a la contratación del seguro que sea causa de rechazo por parte de la aseguradora, no exime al Acreditado [a los Coacreditados], del cumplimiento total y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que asume en este acto frente a Yave.

En el supuesto de que se actualice alguno de los riesgos amparados en ambos seguros, el Acreditado [los Coacreditados] o en su caso sus causahabientes, deberán comunicarlo debidamente por escrito y de inmediato a Yave, quien para tales efectos le acusará de recibido, obligándose el Acreditado [los Coacreditados], a dar a conocer a sus causahabientes el contenido de la presente Cláusula para hacer efectivo el seguro, por lo tanto, los interesados deberán proporcionar la documentación que les sea requerida por la aseguradora para la atención del siniestro correspondiente.

Como lo dispone la Cláusula Décima, en cada Pago Mensual a cargo del Acreditado [de los Coacreditados], se incluirá el costo o cuantía de la prima de seguros a que se refiere

esta Cláusula, que se contiene en la Tabla de Amortización que forma parte integrante de este Contrato.

En su caso, el Acreditado [los Coacreditados] podrá[n] contratar los seguros requeridos al amparo del presente Contrato, con una compañía distinta a la que elija Yave, siempre y cuando la contratación de los seguros se realice en los términos establecidos en los numerales 1 y 2 de la presente Cláusula.

### **DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES ADICIONALES.**

En adición a las obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Acreditado [así como el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] se obliga[n] a:

1. Mejorar la garantía en el evento de que el valor del Inmueble sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume el Acreditado [y el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario].
2. Dar aviso a la compañía aseguradora en caso de ocurrir algún siniestro.
3. Permitir a Yave la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y del Inmueble.

Asimismo, Yave no tendrá ninguna obligación adicional a las establecidas en el clausulado del presente Contrato.

### **DÉCIMA SÉPTIMA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.**

Las Partes convienen en que el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] podrá[n] vender o enajenar el Inmueble por cualquier acto 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 Yave (la "Autorización de Sustitución").

Además, dicha Autorización de Sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, presente a Yave una solicitud de Crédito y se cumpla, en lo conducente, con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la LTFCCG y las Reglas y se obligue en los mismos términos que el Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] original[es], lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en la escritura se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen. El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos correspondientes que se originen con motivo de la sustitución.

Las Partes convienen que la sustitución del Acreditado [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] no implicará novación alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, ni reemplazará o sustituirá cualquiera de las acciones que Yave pueda tener bajo el presente Contrato.

#### **DÉCIMA OCTAVA.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.**

En caso de que el Crédito materia del presente Contrato se pague anticipadamente en términos de la Cláusula Sexta, mediante la contratación de un nuevo crédito con otra “Entidad” según dicho término se define en la LTFCCG, dicha “Entidad” quedará subrogada por ministerio de ley en los derechos de Yave y se mantendrá inalterada la hipoteca y su prelación a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

Cuando el acreedor subrogado sea una Institución de Crédito, una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., por tener vínculos con una Institución de Banca Múltiple, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas; no será necesario formalizar dicha subrogación en escritura pública, siendo suficiente que se cumpla con el procedimiento previsto en el artículo 15 de la LTFCCG.

#### **DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN.**

El Acreditado en este acto consiente y se da por notificado de que en esta misma fecha, Yave, como cedente, y [\*], como fiduciario del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, celebran un contrato de cesión de los productos de los derechos de crédito (flujos) del presente Contrato (el “Contrato de Cesión”), en virtud del cual, entre otras cosas, Yave transmite y cede a favor del fiduciario del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza, la titularidad de todos los productos de los derechos de crédito (flujos) derivados del presente Contrato. En virtud de lo anterior, el Acreditado reconoce y acepta que: (i) todos y cada uno de los pagos, ya sea de capital, intereses o de cualquier otra índole, que deban ser realizados por el Acreditado en relación con este Contrato, deberán ser pagados directamente en la Cuenta del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza o en aquellas otras cuentas que en el futuro se abran a nombre del Fideicomiso Maestro de Administración y Cobranza y que les sean notificadas por escrito y/o vía correo electrónico y/o por cualquier otro medio; y (ii) solo los pagos que se realicen en dichas cuentas y con la referencia bancaria correspondiente implicarán el cumplimiento de sus obligaciones de pago relacionadas con el presente Contrato.

Adicionalmente, el Acreditado, [y el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] en este acto faculta(n) expresamente a Yave, para que en cualquier momento pueda ceder, transmitir o negociar, por cualquier título jurídico, parcial o

totalmente, los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato en favor de cualquier tercero.

**VIGÉSIMA.- SOLIDARIDAD PASIVA DEL (DE LOS) COACREDITADOS/OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S).]**

[El Sr./La Sra./Los señores [\*] en su carácter de [Coacreditado(s)/Obligado(s) Solidario(s) expresamente se obliga(n) [cada uno en forma solidaria], tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en este Contrato, así como para el pago puntual del capital, intereses, comisiones y de cualquier otra cantidad que deba pagarse a Yave, incluyendo accesorios legales, gastos y costas en caso de juicio.]

[La solidaridad que adoptan es pasiva, por cuanto que cada uno de ellos reporta la obligación de cumplir con todas y cada una de las obligaciones que se consignan en este instrumento. Yave podrá exigir, indistintamente, de cualquiera de los deudores solidarios, el cumplimiento de las obligaciones convenidas y en especial, el pago total o parcial del crédito y sus accesorios.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- SOLIDARIDAD PASIVA DEL CÓNYUGE.]**

[El/La] Señor(a) [\*] como cónyuge del Acreditado, se constituye como [Coacreditado/Obligado Solidario], y en este acto se obliga solidariamente frente a Yave por el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Acreditado derivadas del presente Contrato, y demás documentos suscritos y a ser suscritos al amparo del mismo, en términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho) y 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) del vigente Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos del Código Civil del Estado de \* \_\_\_\_\_ \*, respondiendo absoluta e incondicionalmente del pago total y puntual, de las obligaciones de pago del Acreditado que le derivan o le puedan derivar conforme a los anteriores.

La solidaridad que adoptan es pasiva, en virtud de que se obligan a cumplir, cada uno de por sí, en su totalidad, con las obligaciones contenidas en el Contrato. Por lo anterior, Yave podrá exigir, indistintamente, el cumplimiento de las obligaciones aquí convenidas.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIONES.**

El Acreditado, [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] mediante la firma del presente Contrato y del **Anexo A**, denominado Solicitud de Crédito, otorga[n] de forma expresa su consentimiento para que Yave solicite a las Sociedades de Información Crediticia nacionales o extranjeras que estime convenientes, la información relativa e inherente a su historial crediticio. Lo anterior de conformidad con la Autorización

para Solicitar Reportes de Crédito que Yave entregue al Acreditado, [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario]. De igual manera, Yave, queda autorizado para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre su comportamiento crediticio a dichas sociedades, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

Dicha autorización estará vigente cuando menos durante (3) tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con Yave. El Acreditado, y [el Coacreditado/Obligado Solidario/ Garante Hipotecario] manifiesta[n] que conoce[n] plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio. En todo caso, la vigencia permanecerá mientras exista relación jurídica entre Yave y el Acreditado, [así como el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario].

Asimismo, el Acreditado, [y el Coacreditado/Obligado Solidario/Garante Hipotecario] manifiesta[n] que tiene[n] conocimiento del aviso de privacidad de Yave para la debida confidencialidad y protección de sus datos personales, el cual se encuentra publicado en la siguiente dirección electrónica <https://yave.mx/>.

### **VIGÉSIMA TERCERA.- ESTADOS DE CUENTA.**

Yave generará gratuitamente de manera [mensual] un estado de cuenta relativo al Crédito, en el que se hagan constar los cargos y los abonos que correspondan a los movimientos realizados en el período de que se trate; aún y cuando las partes convienen en que Yave enviará al Acreditado de forma electrónica el estado de cuenta, dentro de los primeros [10] (diez) días de cada mes, el mismo estará a disposición del Acreditado a partir del [\*] ([\*]) día de la Fecha de Pago a través de medios electrónicos o cualquier otro mecanismo establecido por Yave. El Acreditado reconoce y acuerda que podrá optar por la consulta de sus estados de cuenta, de manera gratuita en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios, donde el Acreditado podrá acudir a recogerlos, previa autenticación que realizará el personal de Yave.

Lo anterior, en el entendido que si el Acreditado opta por la solicitud de sus estados de cuenta ante la UNE, ello operará en sustitución del envío del estado de cuenta al domicilio o de los medios pactados en la Carátula del presente contrato. No obstante lo anterior, el Acreditado tendrá el derecho de solicitar, en cualquier momento, la modificación de la forma de entrega de los Estados de Cuenta para que le sean entregados en su domicilio, quedando Yave obligada a entregar los Estados de Cuenta por esa vía.

En caso de que el Acreditado requiera una copia de un estado de cuenta con periodicidad distinta, Yave le emitirá de forma gratuita uno por año calendario, en el que podrá consultar los movimientos del crédito del período solicitado y el saldo a la fecha de la consulta; para ello deberá solicitarlo en días y horarios hábiles en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios, presentando su credencial de elector o documento oficial vigente que lo identifique para su entrega.

El Acreditado tendrá un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la Fecha de Pago a que se refiere la Carátula del presente Contrato para objetar el estado de cuenta de conformidad con la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho del Acreditado de consultar su saldo en la siguiente dirección de internet <https://yave.mx/>.

Yave se obliga a proporcionar el CAT al Acreditado en cada uno de los estados de cuenta que expida en términos de la presente cláusula.

### **VIGÉSIMA CUARTA.- UNIDAD ESPECIALIZADA.**

Yave cuenta con una Unidad Especializada de Atención a Usuarios con el objeto de atender cualquier comentario, consulta, aclaración, solicitud, inconformidad, queja o reclamación del Acreditado, misma que se encuentra ubicada en Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700 Ciudad de México, con número de teléfono 800-200-03-89 y a través de los correos electrónicos siguientes: [une@yave.mx](mailto:une@yave.mx) y [contactoautoridad@yave.mx](mailto:contactoautoridad@yave.mx).

Yave pone a disposición del Acreditado 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 9:00 (nueve) a 17:00 (diecisiete) horas y viernes de 9:00 (nueve) a 12:00 (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 Yave reciba la anterior documentación procederá a responderla en los plazos que el artículo 23 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros establezcan.

Conforme con lo anterior, el Acreditado también podrá realizar consultas de saldos, transacciones y movimientos, siempre que lo solicite por escrito firmado que presente en los lugares, horarios y procedimientos que se indican en los párrafos precedentes.

Adicionalmente, el Acreditado 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 del Usuario de Servicios Financieros, a los números (55) 53 400 999 (cinco tres cuatro cero cero nueve nueve nueve) o bien a través de la LADA sin costo 800 999 8080,

(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 [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx)

El proceso y los requisitos para la presentación de solicitudes, consultas, aclaraciones, inconformidades y quejas relacionadas con el presente Contrato será el siguiente:

- (i) Cuando el Acreditado no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que se reflejen en el estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en el domicilio de Yave dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha de publicación del respectivo estado de cuenta, para formular, por escrito, cualquier aclaración e inconformidad, con respecto a la información contenida en el mismo.
- (ii) Una vez entregada la solicitud de aclaración, Yave le proporcionará al Acreditado un acuse de recibo de la solicitud de aclaración y un folio, el cual el Acreditado debe conservar para futuras aclaraciones.
- (iii) Una vez recibida la solicitud de aclaración, Yave contará con un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales para entregar al Acreditado el dictamen correspondiente, al cual anexará copia simple del documento o evidencia que se tomó en consideración para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que obre en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Acreditado.

El dictamen e informe antes mencionados, serán entregados al Acreditado en el domicilio de Yave.

Tratándose de cantidades que tenga que pagar el Acreditado, este deberá realizar el pago por la cantidad cuya aclaración solicita, así como de cualquier otra cantidad que se relacione con la misma, y en caso de que dicha aclaración haya sido resuelta por Yave a su favor en términos de la presente Cláusula, Yave le devolverá la suma indebida.

- (iv) Dentro del plazo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales, contados a partir de la entrega del dictamen, Yave pondrá a disposición del Acreditado el expediente en el que conste todo el proceso de investigación realizado con motivo de la aclaración; asimismo, contendrá toda aquella documentación que se haya tomado en consideración para la emisión del dictamen.

El procedimiento descrito en esta Cláusula, es sin perjuicio del derecho que tiene el Acreditado de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional competente. Sin embargo, cabe mencionar que el procedimiento anteriormente descrito quedará sin efectos a partir del momento en que el Acreditado presente, ya sea su demanda ante el órgano jurisdiccional o su reclamación ante la CONDUSEF.

De igual modo, para realizar consultas de saldos, transacciones y movimientos, deberá ser mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción y que contenga los siguientes datos: (i) Nombre completo del Acreditado (ii) Número telefónico (iii) Número de Contrato. Lo anterior, debiendo acreditar su personalidad exhibiendo copia de su identificación oficial vigente.

En el caso particular de seguimiento de asuntos o consulta de saldo de su crédito, bastará que lo solicite y previa autenticación, le será informado el avance de su queja, aclaración o saldo remanente.

### **VIGÉSIMA QUINTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.**

Los títulos de las Cláusulas que aparecen en el presente Contrato se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato deberá atenderse exclusivamente al contenido de sus definiciones, declaraciones y Cláusulas y de ninguna manera al título de estas últimas.

### **VIGÉSIMA SEXTA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.**

En términos del Artículo 294 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que Yave se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente Contrato, solo para el caso que se presente un incumplimiento del Acreditado a sus obligaciones de pago y mediante aviso por escrito que entregue al Acreditado.

### **VIGÉSIMA SÉPTIMA.- IMPUESTOS.**

El pago de impuestos y derechos que se generen por la celebración y ejecución del presente Contrato, serán a cargo de la parte que resulte obligada al pago de acuerdo a lo establecido en las leyes aplicables.

Yave no proporcionará en caso alguno, asesoría fiscal al Acreditado, por lo que será responsabilidad del Acreditado cumplir con sus obligaciones fiscales, incluyendo las que deriven de las cuentas que mantenga en el sistema financiero mexicano o en el extranjero de acuerdo a su situación fiscal particular. El Acreditado reconoce y acepta que algunos países pueden tener legislación tributaria con efecto extraterritorial independientemente del lugar de domicilio, residencia, ciudadanía, nacionalidad o lugar de constitución del Acreditado, por lo que reconoce y acepta Yave no tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier asesoría en pago de Impuestos, asesoría fiscal o legal que haya sido proporcionada por terceros ni con respecto a las decisiones que adopte el Acreditado por cualquier otro motivo. En este sentido, se sugiere que el Acreditado busque asesoría legal y fiscal independiente.

## **VIGÉSIMA OCTAVA.- RENUNCIA DE DERECHOS.**

La demora u omisión de las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Contrato o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial de las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Contrato no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

## **VIGÉSIMA NOVENA.- ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCIÓN.**

Las partes convienen en que Yave podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Acreditado y podrá optar por cualesquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o del Código de Procedimientos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana, así como por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Comercio, en la inteligencia de que el Acreditado desde ahora conviene:

1. Que Yave señale los bienes que deban embargarse, sin sujetarse al orden establecido en la legislación procesal aplicable.
2. En que el precio que servirá de base para remate del Inmueble será la cantidad que resulte del avalúo comercial que se practique a éste.
3. En que no será depositario del Inmueble ni de los bienes que se embarguen.
4. En que Yave o el depositario que éste nombre, tomará inmediata posesión del Inmueble o de los bienes que se embargaren.
5. En que el emplazamiento, envío de estados de cuenta y cualquiera otra notificación se realizará en el Inmueble o en el lugar en el que habitualmente trabaje el Acreditado, o bien en el lugar donde habite o se encuentre; dicha notificación surtirá plenamente sus efectos legales.
6. En ejecución de sentencia, Yave podrá elegir entre adjudicarse el Inmueble sin necesidad de venta judicial o bien proceder al remate del Inmueble, sirviendo como precio de adjudicación, o en su caso, de base para la venta o remate judicial, la cantidad que se determine por medio de avalúo que en la fecha de ejecución de sentencia practique el perito. Ambas partes convienen de común acuerdo que el avalúo que servirá de base para el remate o adjudicación directa lo realizará el perito designado por Yave, por lo tanto, ambas Partes se someterán expresamente al resultado de dicho avalúo.

### **TRIGÉSIMA.- DEPOSITARIO.**

En caso de que Yave de por vencido anticipadamente el plazo de pago, conforme a lo previsto en el presente Contrato, y ejerza las acciones correspondientes, el Acreditado manifiesta en este acto que en los términos del artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos para los Estados de la República, renuncia desde este momento a ser depositario del Inmueble garantía del presente Contrato; en virtud de lo anterior, el Acreditado se obliga a entregar a Yave o al depositario que ésta designe, la posesión del Inmueble garantía del presente Contrato; no obstante lo anterior, el Acreditado será responsable de cualquier daño que sufra el Inmueble garantía de este Contrato, mientras el depositario no tome posesión de éste.

### **TRIGÉSIMA PRIMERA.- INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.**

Si cualquier disposición del presente Contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

### **TRIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES.**

Con excepción de las comisiones y las tasas de interés, descritas dentro del presente Contrato, las cuales solo podrán modificarse en caso de reestructura y previo acuerdo por escrito de las Partes, Yave podrá modificar este Contrato conforme al procedimiento establecido en el artículo 17 de la Disposición CONDUSEF.

### **TRIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIOS.**

Para efectos del presente Contrato, cada parte señala como su domicilio para recibir notificaciones el siguiente:

#### **Yave**

Atención: [\*]  
Dirección: Avenida Sonora número 113, interior 401, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700 Ciudad de México.  
Teléfono: [\*]  
email: [\*]

**Acreditado** [\*].

Atención: [\*]  
Dirección: [\*]  
Teléfono: [\*]  
email: [\*]

Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato se enviarán por escrito en español y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario, y, en el caso de notificaciones por medios electrónicos, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión.

Mientras no se notifique por escrito un cambio de domicilio, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA.- CONTRATO Y ANEXOS.**

Los siguientes Anexos forman parte integrante del presente Contrato y serán suscritos una vez que Yave haya autorizado el Crédito, según resulte aplicable.

- Anexo A:** Solicitud de Crédito.
- Anexo B:** Tabla de Amortización.
- Anexo C:** Listado de Disposiciones Legales.
- Anexo D:** Carátula.
- Anexo E:** Listado de Comisiones

Asimismo, acuerdan las Partes que los anexos al presente Contrato forman parte integrante del mismo, sin embargo, en caso de discrepancia en los derechos y obligaciones, términos y condiciones, o cualquier otra disposición entre los anexos y el presente documento, prevalecerá el presente Contrato, salvo las obligaciones, especificaciones o demás características que no se señalen en este Contrato y solo se señalen en los anexos.

Finalmente, al momento de la celebración del Contrato, se entregará al Acreditado un ejemplar del Contrato, acompañado de todos sus anexos y otro ejemplar con las mismas características quedará en propiedad de Yave o quien este designe.

#### **TRIGÉSIMA QUINTA.- TERMINACIÓN POR CONDUCTO DE OTRA ENTIDAD FINANCIERA.**

El Acreditado podrá convenir por escrito la terminación del presente Contrato, por conducto de otra Entidad Financiera que se denominará receptora, y la cual, en caso de ser procedente, debe abrir una cuenta a nombre del Acreditado y comunicar a Yave su compromiso sobre la veracidad y legitimidad de la instrucción de terminación por parte del Acreditado.

La Entidad Financiera receptora liquidará a Yave el adeudo del Acreditado, convirtiéndose en acreedora de esta por el importe correspondiente, y llevará a cabo los trámites respectivos, bajo su responsabilidad y sin cobro de comisión alguna por tales gestiones. Una vez abierta la nueva cuenta, la Entidad Financiera receptora debe entregar al Acreditado el Contrato de Adhesión, Carátula y Estado de Cuenta que corresponda y confirmarle el pago y cancelación de las operaciones con Yave.

La Entidad Financiera receptora, cuando ofrezca estos servicios, deberá recibir por escrito en sus sucursales, la solicitud de terminación del presente crédito que el Acreditado desee realizar con Yave. Los documentos originales donde consta la manifestación de la voluntad del Acreditado para dar por terminada la relación contractual con Yave, deben ser conservados por la Entidad Financiera receptora como evidencia en su expediente, en el que conste el mecanismo de verificación de identidad utilizado.

En caso de la terminación del presente Contrato que el Acreditado solicite por conducto de la Entidad Financiera receptora, se hace de su conocimiento que Yave deberá:

I. Requerir al Acreditado confirmación de haber solicitado a la Entidad Financiera receptora el servicio de cancelación y transferencia de recursos a través de los datos de localización convenidos en el presente Contrato;

II. Dar a conocer a la Entidad Financiera receptora, la información respecto al saldo aquella que resulte necesaria para la terminación de la operación solicitada por el Acreditado; y

III. En el movimiento de recursos entre Yave y la Entidad Financiera receptora, la operación de cargo en una Entidad y abono en la otra deberá realizarse con la misma fecha valor, considerando que para tales efectos Yave deberá renunciar a sus derechos de cobro remanente, que pudieran subsistir después del momento de la cancelación.

### **TRIGÉSIMA SEXTA.- CONDICIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.**

Yave podrá realizar modificaciones al presente Contrato, de acuerdo con sus necesidades, con la finalidad de favorecer la información y transparencia hacia el Acreditado, o en su caso, por así resultar procedente derivado de la actualización o reforma de la regulación a las que Yave se encuentra sujeta; siendo que, en todo caso, cualquier modificación al Contrato se efectuará en cumplimiento del siguiente procedimiento:

I. Con 30 (Treinta) días naturales de anticipación a la entrada en vigor de la modificación al Contrato que en su caso corresponda, Yave dará aviso por escrito al Acreditado mediante su envío por escrito a través de servicio de mensajería con acuse de recibo,

en el domicilio que el Acreditado haya proporcionado en la Solicitud del Crédito objeto del presente Contrato;

II. En caso de que el Acreditado no esté de acuerdo con las modificaciones al Contrato que Yave le haya hecho de su conocimiento, podrá solicitar la terminación anticipada del presente Contrato dentro de los 30 (Treinta) días posteriores al aviso sin responsabilidad alguna a su cargo y bajo las condiciones pactadas originalmente, debiendo cubrir en su caso los adeudos que se generen hasta el término de la operación, sin que Yave cobre penalización alguna por esta causa;

III. El Acreditado reconoce y acuerda que mientras no haya cubierto la totalidad de los adeudos que se generen hasta el término del crédito, es decir, hasta en tanto no lo liquide en su totalidad y sus accesorios, el presente Contrato no podrá darse por terminado de manera anticipada.

Con la finalidad de dar certeza jurídica y favorecer la transparencia en beneficio del Acreditado, Yave hace de su conocimiento lo siguiente:

I. Cualquier aviso de modificación del presente Contrato contendrá su denominación social y logotipo; nombre del producto o servicio financiero objeto del presente Contrato; datos de contacto completos, tanto de Yave como de su Unidad Especializada (UNE); un resumen de todas las modificaciones; fecha a partir de la cual entrarán en vigor las modificaciones del Contrato, así como le recordará el derecho que le corresponde para dar por terminado el Contrato de manera anticipada en caso de no estar de acuerdo con las modificaciones de mérito.

II. Toda vez que el crédito objeto del presente Contrato tiene un plazo fijo de vencimiento, Yave no podrá modificar las tasas de interés pactadas en el mismo, así como tampoco podrá establecer nuevas comisiones o incrementar su monto durante la vigencia del Contrato, salvo en el caso de reestructuración del crédito, para lo cual, el Acreditado deberá otorgar previamente a Yave su consentimiento de manera expresa y por escrito.

### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN.**

Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución, en su caso, del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales correspondientes a los de la Ciudad de México, al lugar de firma, o bien, al del domicilio del demandado que se haya señalado en el presente Contrato, o bien el domicilio donde se encuentre el Inmueble, elección que corresponderá tomar al actor, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su actual o futuro domicilio, o por cualquier otra causa les pudiera llegar a corresponder.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las Partes de su contenido y alcance legal, lo firman en la Ciudad de México el día [\*] habiendo recibido cada una de ellas un ejemplar del mismo, lo que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

**EL “ACREEDOR”**

**YAVE SMART LENDING SPV, S.A.P.I.  
DE C.V. SOFOM, E.N.R.**

**EL “ACREDITADO”**

---

[\*]

Representante Legal

---

[\*]

**EL “[COACREDITADO / OBLIGADO  
SOLIDARIO / GARANTE  
HIPOTECARIO”]**

---

[\*]

“El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal por el total del pago frente a la Entidad Financiera”