

**MODELO DE CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO PARA
LIQUIDEZ Y/O PAGO DE PASIVOS Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O
REMODELACIÓN EN PESOS**

En la Ciudad de [**], a los [**] días del mes de [**] del año [**], YO, el LICENCIADO [**], TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [**] CON ADSCRIPCIÓN AL PARTIDO JUDICIAL DE [**], CON DOMICILIO EN [**], HAGO CONSTAR:

NOTA.- AGREGAR EN CASO DE QUE EXISTA GRAVAMEN SOBRE EL BIEN INMUEBLE

A) LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA, que otorga [**], como acreedor hipotecario en primer lugar, *representado en este acto por su apoderado el señor [**]*, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO.**

B) EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, representada en este acto por su apoderado el señor [**], a quien en lo sucesivo se designará como **LA ACREDITANTE**, y por la otra parte *el (la) señor(a) [**]* quien en lo sucesivo se denominará como **LA ACREDITADA.**

C) LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR, que otorga **LA ACREDITADA** a favor de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.**

D) LA CONSTITUCIÓN DE OBLIGACIÓN SOLIDARIA que otorga el *(la) señor(a) [**]* a favor de **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y a quienes en lo sucesivo se le(s) denominará como **(el) (los) “OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)”**.

Todo ello de conformidad con los siguientes **ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

ANTECEDENTES:

I.- *El (La) señor(a) [**]*, es legítimo(a) propietario(a) del siguiente bien **INMUEBLE:**

[] UBICADO EN CALLE [**], COLONIA [**], CON UNA SUPERFICIE DE [**] M2.**

AL NORTE.- []**

AL SUR.- []**

AL ORIENTE.- []**

AL PONIENTE.- []**

TITULO DE PROPIEDAD Y DATOS DE REGISTRO: La propiedad del **INMUEBLE** antes descrito se acredita mediante Escritura Pública número [**], otorgada ante la fe del licenciado [**], en su carácter de Notario Público número [**] en legal ejercicio en [**], en la cual se hizo constar [**], misma que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de [**], bajo el número [**].

NOTA.- EL SIGUIENTE ANTECEDENTE ES APLICABLE EN CASO DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE LIBRE DE GRAVÁMENES:

II.- El **INMUEBLE** antes descrito no reporta gravamen según consta en el certificado de fecha [**] expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de [**] y su respectivo primer aviso preventivo, documento que agrego al apéndice de este Instrumento.

NOTA. EN EL CASO DE QUE EXISTA UNA GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTITUIDA CON ANTERIORIDAD SE PLASMARÁ EL SIGUIENTE ANTECEDENTE:

II.- El **INMUEBLE** antes descrito sólo reporta como gravamen la hipoteca relacionada en la *Declaración V quinta inciso c)* de este Instrumento, misma que en este acto se cancela y no está sujeto a limitaciones de dominio, según consta en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de [**] y su respectivo primer aviso preventivo, documento que agrego al apéndice de este Instrumento bajo su número de orden.

III.- El **INMUEBLE** materia de la presente operación se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial según consta en la boleta cuyo número de cuenta es [**], documento que agrego al apéndice de este Instrumento.

NOTARIO PÚBLICO.- NO SE DEBERÁ ELIMINAR LA REDACCIÓN DEL AVALÚO BANCARIO SOLICITADO PARA EL CRÉDITO, YA QUE ESTA RELACIONADO CON LA CLÁUSULA DE SEGUROS DE LA GARANTÍA

IV.- Con fecha [**], un perito autorizado por **LA ACREDITADA** practicó avalúo al **INMUEBLE** materia del presente Instrumento y le fijó un valor comercial por la cantidad de \$[**] ([**] **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**).

V.- El **INMUEBLE** cuenta con instalación para conexión de los servicios de agua y drenaje y no tiene adeudos con motivo de cuotas relativas a ese servicio, sin que me lo acredite fehacientemente.

NOTA.- INSERTAR SOLO PARA EL CASO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN

*V.- Cuenta con autorización para llevar a cabo la construcción de la casa habitación sobre el **INMUEBLE** descrito en el Antecedente I Primero, según se acredita con copia del mismo expedido por [**], según oficio [**], de fecha [**], documento que agrego al apéndice de este Instrumento.*

NOTARIO PÚBLICO.- AGREGAR LAS SIGUIENTES DECLARACIONES SOLO EN CASO DE APOYO INFONAVIT PARA PAGO DE PASIVOS, DEBIENDO VERIFICARLOS Y AJUSTARLOS CONFORME A LO AUTORIZADO POR INFONAVIT PARA CADA CASO EN PARTICULAR:

*VI.- Que la vigente “Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en lo sucesivo mencionada como la “Ley del INFONAVIT”) establece en el **tercer párrafo de su artículo 43 Bis** que: “El trabajador derechohabiente que obtenga un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación, podrá dar en garantía de tal crédito, el saldo de su subcuenta de vivienda. Dicha garantía únicamente cubrirá la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su relación laboral.”*

VII.- Que las “Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en adelante referidas como las “Reglas”) fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 de agosto de 2004.

DECLARACIONES:

I.- Declara **LA ACREDITADA**, que:

a) La información que ha presentado a **LA ACREDITANTE** para la obtención del presente **CRÉDITO** es verdadera, razón por la cual no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del **artículo 112 ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito**, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos.

b) No tiene obligación contingente alguna en su contra que pudiera tener un efecto adverso en su situación financiera o en sus operaciones; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal, que de determinarse en su contra motivaría un cambio que afectase su situación financiera.

c) *Desea obtener el presente crédito para obtener liquidez y/o para el pago de pasivos a su cargo y/o para concluir la construcción de la casa habitación que lleva a cabo en el INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero y/o para la remodelación del INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero, para lo cual requiere que LA ACREDITANTE le otorgue el presente CRÉDITO.*

d) Está en aptitud legal para celebrar este Contrato y cumplirlo en sus términos, así como para suscribir títulos de crédito y constituir las garantías que sean necesarias para garantizar las obligaciones que contrae por medio del Contrato que en este acto se formaliza y no requiere de autorización alguna.

e) Tiene conocimiento que durante la vigencia del presente Contrato sólo podrá llevar a cabo el traspaso o venta del **INMUEBLE**, con la previa autorización por escrito de **LA ACREDITANTE** y con liquidación total de los adeudos del Crédito, o bien, si el deudor sustituto se obliga en los mismos términos del presente **CRÉDITO** de acuerdo a lo estipulado en el presente Instrumento. En caso, de hacerlo en los términos antes indicados no se exime a **LA ACREDITADA** de continuar cubriendo su adeudo y de responder con todos sus bienes personales, además de ser causa para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del **CRÉDITO**, por lo que, en caso de incurrir en este supuesto, el saldo total deberá liquidarse inmediatamente en términos del presente Contrato.

f) Previo a la firma del presente Instrumento **LA ACREDITANTE** le ha entregado un ejemplar de la **CARÁTULA** y del modelo de Clausulado del presente Contrato, así como le ha explicado ampliamente el esquema de la Tasa de Interés aplicable, y su mecánica de cálculo, siendo precisamente éste el esquema que satisface las necesidades de crédito de **LA ACREDITADA**, ya que le permite, entre otros beneficios, tener certeza del pago mensual en pesos que debe hacer, durante toda la vigencia del crédito.

g) **LA ACREDITANTE** previo a la firma del presente Instrumento le ha informado que el documento con la transcripción de los preceptos legales que se citan en el presente Contrato de Crédito, se encuentra disponible para su consulta en el Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros bajo el número de inscripción que corresponde al presente Contrato y en las sucursales de **LA ACREDITANTE**.

h) **LA ACREDITANTE** previo a la firma del presente le ha informado que la contratación de los **SEGUROS** puede ser efectuada con la Compañía Aseguradora de su preferencia y no necesariamente con la Compañía Aseguradora que sugiere **LA ACREDITANTE**. Así mismo declara que ninguno de los servicios que se mencionan en el presente, han sido condicionados a la celebración del **CRÉDITO** o viceversa, en el entendido de que **LA ACREDITADA** puede celebrarlos con el tercero que elija, manifestando que es su elección contratar los **SEGUROS** con las compañías Aseguradoras que se mencionan en la **CARÁTULA**, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula de “**SEGUROS**” de este Instrumento.

i) “**LA ACREDITADA**” tiene conocimiento que el contenido de la información y advertencias que le han sido proporcionadas con relación al Costo Anual Total del Crédito que otorga “**LA ACREDITANTE**” a “**LA ACREDITADA**”, es con fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente crédito y, en consecuencia, la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.

NOTA.- AGREGAR EL SIGUIENTE INCISO EN CASO DE QUE LA ACREDITADA ESTÉ CASADA, INDICANDO EL RÉGIMEN MATRIMONIAL Y RELACIONANDO LOS DATOS DEL ACTA DE MATRIMONIO RESPECTIVA.

*j) En la actualidad se encuentra casada bajo el régimen de [**], según se hace constar en el acta de fecha [**] expedida por [**], la cual se agrega al apéndice de este Instrumento bajo el orden que le corresponda.*

NOTARIO PÚBLICO.- AGREGAR EN LOS SIGUIENTES INCISOS LO RELATIVO AL APOYO INFONAVIT PARA PAGO DE PASIVOS, DEBIENDO SEÑALAR LO AUTORIZADO POR INFONAVIT PARA CADA CASO EN PARTICULAR:

k) ***.**

II.- Declara **LA ACREDITANTE**, por conducto de su representante que:

a) Es una Institución de Banca Múltiple debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana.

b) Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos hipotecarios.

c) Cuenta con las facultades necesarias para obligar a su poderdante, en los términos del presente Contrato, según consta en el Instrumento público a que se hace referencia en el capítulo de personalidad, las cuales a esta fecha se encuentran vigentes y no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

d) A solicitud de **LA ACREDITADA** y considerando los informes, declaraciones y documentos por ésta presentados, ha acordado otorgarle el **CRÉDITO** solicitado, para destinarlo a los fines que en este Contrato se establece.

e) El presente Contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros bajo el número **0314-138-002082/20-02739-1024**.

f) **LA ACREDITANTE** no ofrece a **LA ACREDITADA** servicios adicionales a los previstos en este Instrumento.

g) Su representada les ha informado a **LA ACREDITADA** y a **(el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web www.bb.com.mx y que se entenderá que **LA ACREDITADA** y **(el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** consienten tácitamente el tratamiento de sus datos mientras no manifiesten su oposición.

h) **LA ACREDITANTE** ha informado a “**LA ACREDITADA**” y al **(los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (al) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** que podrá(n) consultar las redes sociales que mantiene activas en el sitio web www.bb.com.mx.

NOTARIO PÚBLICO.- AGREGAR EN LOS SIGUIENTES INCISOS LO RELATIVO AL APOYO INFONAVIT PARA PAGO DE PASIVOS, DEBIENDO SEÑALAR LO AUTORIZADO POR INFONAVIT PARA CADA CASO EN PARTICULAR:

i) ***.**

NOTA.- AGREGAR EN CASO DE OBLIGADO SOLIDARIO SEA PERSONA FÍSICA

III.- El (La) señor(a) **[**]**, en lo personal y por su propio derecho y con el carácter de **OBLIGADO SOLIDARIO** declara, bajo protesta de decir verdad, que:

a) Cuenta con la capacidad jurídica suficiente para obligarse en los términos del presente Instrumento.

b) Tiene interés en el otorgamiento del **CRÉDITO** a favor de **LA ACREDITADA**, razón por la cual comparece a este acto.

c) El **OBLIGADO SOLIDARIO** tiene conocimiento que responderá como obligado principal por el total del pago del **CRÉDITO** frente a **LA ACREDITANTE** en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA ACREDITADA** conforme a este Contrato.

NOTA: EN CASO DE QUE ESTÉ CASADO, AGREGAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL, RELACIONANDO EL ACTA DE MATRIMONIO RESPECTIVA.

d) En la actualidad se encuentra casado bajo el régimen de **[**]**, según se hace constar en **[**]**.

NOTA.- AGREGAR EN CASO DE OBLIGADO SOLIDARIO SEA PERSONA MORAL

III.- El representante legal de la empresa denominada [**], en su carácter de **“OBLIGADO SOLIDARIO”** declara, bajo protesta de decir verdad, que:

a) Su representada es una persona moral, debidamente constituida de acuerdo con las leyes del país, cuyos datos relativos a la constitución, objeto e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se mencionan en el apartado de personalidad de este Instrumento.

b) Tiene las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato, mismas que no le han sido revocadas, ni restringidas, por lo que comparece en pleno ejercicio de las facultades delegadas, según consta en el documento que se detalla en el apartado de personalidad de este Instrumento.

c) Su representada tiene interés en el otorgamiento del crédito a favor de **LA ACREDITADA**, razón por la cual comparece a este acto, por lo que en su carácter de obligada solidaria está dispuesta a garantizar, en forma solidaria e ilimitadamente, el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de **LA ACREDITADA** conforme a este Instrumento y a los pagarés que se suscriban para documentar las disposiciones materia del mismo.

d) Su representada, tiene conocimiento que responderá como obligado principal por el total del pago del **CRÉDITO** frente a **LA ACREDITANTE** en caso del incumplimiento de las obligaciones de **LA ACREDITADA** conforme a este Contrato.

NOTA.- AGREGAR ESTA REDACCIÓN PARA EL CASO DE QUE EXISTA UN GRAVAMEN PREVIO:

IV.- El representante legal de la persona moral denominada [**], en su carácter de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** que:

a) Su representada es una persona moral, debidamente constituida de acuerdo con las leyes del país, cuyos datos relativos a la constitución, objeto e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se mencionan en el apartado de personalidad de este Contrato.

b) Cuenta con las facultades necesarias para obligar a su poderdante, en los términos del presente Contrato, según consta en el Instrumento público a que se hace referencia en el capítulo de personalidad, las cuales a esta fecha se encuentran vigentes y no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

c) Con fecha [**], celebró con [**] un Contrato de [**] con Garantía Hipotecaria, dentro del cual constituyó garantía hipotecaria respecto del bien **INMUEBLE** señalado en el **Antecedente I Primero** de este Instrumento, constituyendo garantía hipotecaria a favor de su representada, según consta en la Escritura Pública número [**], de fecha [**], otorgada ante la fe del Licenciado [**], Notario Público número [**], en legal ejercicio en [**], misma que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de [**], bajo el número de Folio Real [**].

NOTA.- EN CASO DE QUE NO HAYA EXISTIDO OFERTA VINCULANTE SE ANOTARÁN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

V.- Declaran las partes que:

a) No existió oferta vinculante previa a la celebración de este Contrato.

b) **LA ACREDITANTE** ha explicado a **LA ACREDITADA** los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables contenidas en este Contrato, manifestando **LA ACREDITADA** que dicha explicación ha sido otorgada a su entera satisfacción.

c) **LA ACREDITANTE** ha explicado a **LA ACREDITADA** la información relativa al **CRÉDITO** otorgado en este Instrumento, manifestando **LA ACREDITADA** que dicha explicación ha sido proporcionada a su entera satisfacción.

d) **LA ACREDITADA** tiene conocimiento del contenido de la información y advertencias, contenidas en la documentación y en la pizarra de anuncios, relativa al **COSTO ANUAL TOTAL**, al **COSTO EFECTIVO REMANENTE** (términos que serán definidos en la Cláusula Primera del Capítulo relativo a la Apertura del Crédito de este Instrumento), así como las demás emitidas por cualquier autoridad competente conforme a la Legislación Aplicable, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, no forman parte de los términos y condiciones del presente **CRÉDITO** y en consecuencia dicha información no es vinculante para la formalización del mismo.

e) **LA ACREDITANTE** le proporcionó a **LA ACREDITADA** un listado de peritos valuadores, de entre los cuales seleccionó a quién practicó el avalúo que se relaciona en este Instrumento.

f) Mutuamente se reconocen la personalidad con la que se ostentan las personas que en este acto comparecen representando a otras.

NOTA.- EN CASO DE QUE HAYA EXISTIDO OFERTA VINCULANTE SIN DIFERENCIA EN LAS CONDICIONES FINANCIERAS FINALES, SE ANOTARÁN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

V.- Declaran las partes que:

a) **LA ACREDITANTE** ha explicado a **LA ACREDITADA** los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables, las cuales coinciden con la oferta vinculante que fue emitida en su favor, misma que se agrega al apéndice de este Instrumento, manifestando **LA ACREDITADA** que dicha explicación ha sido otorgada a su entera satisfacción.

b) **LA ACREDITANTE** ha explicado a **LA ACREDITADA** la información relativa al **CRÉDITO** otorgado en este Instrumento, manifestando **LA ACREDITADA** que dicha explicación ha sido proporcionada a su entera satisfacción.

c) **LA ACREDITADA** tiene conocimiento del contenido de la información y advertencias, contenidas en la documentación y en la pizarra de anuncios, relativa al **COSTO ANUAL TOTAL**, al **COSTO EFECTIVO REMANENTE** (términos que serán definidos en la Cláusula Primera del capítulo relativo a la Apertura del Crédito de este Instrumento), así como

las demás emitidas por cualquier autoridad competente conforme a la Legislación Aplicable, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, no forman parte de los términos y condiciones del presente **CRÉDITO** y en consecuencia dicha información no es vinculante para la formalización del mismo.

d) LA ACREDITANTE le proporcionó a **LA ACREDITADA** un listado de peritos valuadores, de entre los cuales seleccionó a quién practicó el avalúo que se relaciona en este Instrumento.

e) Mutuamente se reconocen la personalidad con la que se ostentan las personas que en este acto comparecen representando a otras.

NOTA.- EN CASO DE QUE HAYA EXISTIDO OFERTA VINCULANTE Y EXISTA DIFERENCIA EN LAS CONDICIONES FINANCIERAS FINALES, SE ANOTARÁN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

V.- Declaran las partes que:

a) LA ACREDITANTE y LA ACREDITADA acordaron libremente modificar los términos y condiciones contenidos en la oferta vinculante emitida por **LA ACREDITANTE** y celebrar el **CRÉDITO** precisamente en los términos y condiciones que se contienen en el presente Instrumento.

b) LA ACREDITANTE ha explicado a **LA ACREDITADA** los términos y condiciones financieras definitivas, así como las comisiones aplicables, contenidas en las Cláusulas Financieras de este Contrato, manifestando **LA ACREDITADA** que dicha explicación ha sido otorgada a su entera satisfacción.

c) LA ACREDITADA tiene conocimiento del contenido de la información y advertencias, contenidas en la documentación y en la pizarra de anuncios, relativa al **COSTO ANUAL TOTAL**, al **COSTO EFECTIVO REMANENTE** (términos que serán definidos en la Cláusula Primera del capítulo relativo a la Apertura del Crédito de este Instrumento), así como las demás emitidas por cualquier autoridad competente conforme a la Legislación Aplicable, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, no forman parte de los términos y condiciones del presente **CRÉDITO** y en consecuencia dicha información no es vinculante para la formalización del mismo.

d) LA ACREDITANTE le proporcionó a **LA ACREDITADA** un listado de peritos valuadores, de entre los cuales seleccionó a quién practicó el avalúo que se relaciona en este Instrumento.

e) Mutuamente se reconocen la personalidad con la que se ostentan las personas que en este acto comparecen representando a otras.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes cláusulas:

NOTA.- AGREGAR ESTE CAPÍTULO PARA EL CASO DE QUE EXISTA UN GRAVAMEN PREVIO:

CAPÍTULO PRIMERO CANCELACIÓN DE HIPOTECA

ÚNICA.- EL ACREEDOR HIPOTECARIO, por conducto de su representante legal, en su calidad de acreedor hipotecario del crédito a que se ha hecho referencia en el **inciso c) de la Declaración IV Cuarta**

de este Instrumento, cancela la hipoteca constituida a su favor, única y exclusivamente respecto del **INMUEBLE**, al que se hace referencia en el **Antecedente I Primero** del presente Instrumento. Asimismo, por medio de este Instrumento extiende a favor de **LA ACREDITADA** el más amplio recibo que en derecho proceda, liberándolo de cualquier obligación de pago relativa a la vivienda descrita, respecto del Contrato de Crédito descrito en el **inciso c) de la Declaración IV Cuarta** del presente Contrato.

En virtud de lo anterior, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** da su consentimiento para que se hagan en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, las anotaciones y tildaciones correspondientes.

CAPÍTULO PRIMERO [SEGUNDO] CLÁUSULAS FINANCIERAS RELATIVAS AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

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

LA ACREDITADA.- [ESTABLECER EL NOMBRE DEL CLIENTE].

EL (LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S).- [ESTABLECER EL NOMBRE DE QUIEN(ES) PARTICIPARA(N) COMO OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)].

LA ACREDITANTE.- Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, con página web: www.bb.com.mx

ACREEDOR HIPOTECARIO.- (ESTABLECER EL NOMBRE DE LA EMPRESA QUE COMPARECE A CANCELAR EL (LOS) GRAVAMEN (ES) CONSTITUIDO(S) PREVIAMENTE SOBRE EL INMUEBLE A ADQUIRIR Y QUE SE CANCELA(N) EN EL CAPITULO PRIMERO).

ACCESORIOS.- Cualquiera de las prestaciones, gastos, comisiones, primas de seguros y/o demás erogaciones en que incurra **LA ACREDITADA** con relación al **CRÉDITO**.

CARÁTULA.- Es el documento en que se hacen constar las características de la presente operación, misma que contendrá los requisitos que determine la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros. En caso de discrepancia entre los términos y condiciones establecidos en la Carátula, en el Clausulado del presente Contrato y su Anexo de Datos y Firmas, prevalecerá lo dispuesto en estos dos últimos. La firma del presente Contrato, hace las veces de acuse de recibo de la entrega de la Carátula correspondiente.

CAT.- Es el Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes del **CRÉDITO**. El **CAT** contenido en la Carátula será el que se encuentre vigente el día de la firma del presente Crédito, por lo que dicho **CAT** estará sujeto a variaciones, las que se harán constar en el estado de cuenta que corresponda.

CER.- Costo Efectivo Remanente, entendido como el cálculo del **CAT** que corresponde al resto de la vigencia del **CRÉDITO**, que se informará

en el estado de cuenta que corresponda de forma semestral y siempre y cuando **LA ACREDITADA** se encuentre al corriente, para efectos exclusivamente informativos y de comparación.

CRÉDITO.- El monto que **LA ACREDITADA** disponga en los términos de este Contrato *para obtener liquidez y/o para el pago de pasivos a su cargo y/o para concluir la construcción de la casa habitación que lleva a cabo en el INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero y/o para la remodelación del INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero.*

DÍA HÁBIL.- Significa cualquier día que no sea un día festivo, sábado o domingo, en el cual los bancos estén abiertos para realizar operaciones con el público dentro de la República Mexicana conforme a disposiciones legales aplicables.

EL INMUEBLE.- Las construcciones y terreno que se describió en el **Antecedente I Primero** del presente Instrumento.

PERIODO DE INTERÉS.- Es el periodo mensual que corre a partir del día 4 cuatro de cada mes calendario hasta el día 3 tres del mes calendario siguiente. Para efectos del Crédito, la fecha de corte de cada **PERIODO DE INTERÉS** será el día 3 tres de cada mes.

SEGUROS.- Son el **Seguro de Daños del INMUEBLE** y el **Seguro de Vida de LA ACREDITADA** que cubrirá el Saldo Insoluto del Crédito, que en términos de lo dispuesto en la Cláusula *Octava/Novena* del presente Capítulo serán contratados y cubiertos por **LA ACREDITADA**, o en su caso, por **LA ACREDITANTE** con cargo a **LA ACREDITADA**.

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

MENSUALIDAD.- Se entenderá por cada uno de los pagos que deba de realizar **LA ACREDITADA** conforme al presente Contrato y que se integra por los conceptos que se indican en la Cláusula denominada "Pago del Crédito y Accesorios" del presente Capítulo.

TABLA DE AMORTIZACIÓN.- Es la tabla que previamente a la disposición del presente Crédito, **LA ACREDITANTE** entregará a **LA ACREDITADA**, en la cual se hará constar la fecha y el monto de las amortizaciones que en forma periódica deberá cubrir **LA ACREDITADA** a **LA ACREDITANTE** o la que le entregue en virtud de un pago anticipado de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda.

OFERTA VINCULANTE.- El documento extendido por **LA ACREDITANTE** a petición de **LA ACREDITADA**, que contiene los términos y condiciones mediante las cuales **LA ACREDITANTE** estaría dispuesta a otorgar el **CRÉDITO** garantizado con el **INMUEBLE**.

REGLAS DE LA SHCP Y BM.- Conjunta o Indistintamente a las **Reglas Generales** a que se refiere la **Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado** que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS.- Es el centro de atención a clientes de **LA ACREDITANTE** ubicado en Blvd. Manuel J. Clouthier 402, Col. Jardines del Campestre, C.P. 37128, León, Guanajuato, teléfono 477 740 7875, con dirección de correo electrónico: une@bb.com.mx o cualquier otro que posteriormente le notifique **LA ACREDITANTE**.

SEGUNDA.- APERTURA E IMPORTE DEL CRÉDITO. **LA ACREDITANTE** abre a **LA ACREDITADA** una apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de \$**[**]** (**[**]** **PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) mismo que destinará a *obtener liquidez y/o para el pago de pasivos a su cargo y/o para concluir la construcción de la casa habitación que lleva a cabo en el INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero y/o para remodelación del INMUEBLE de su propiedad identificado en el Antecedente I Primero, (AGREGAR SOLO EN CASO DE QUE SEAN FINANCIADOS LOS GASTOS) y, en su caso, para el financiamiento de gastos notariales inherentes a este acto y/o gastos por avalúo bancario y/o comisión por apertura.*

En el importe del presente **CRÉDITO** no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos, **SEGUROS** y demás accesorios legales que **LA ACREDITADA** deba cubrir a **LA ACREDITANTE**, en los términos de este Contrato.

TERCERA.- DISPOSICIÓN Y FORMA DE ENTREGA DEL CRÉDITO. **LA ACREDITADA** dispondrá del **CRÉDITO** materia del presente Contrato, dentro de los **60 sesenta días naturales** siguientes a la fecha de firma de este Contrato.

Las partes acuerdan que la entrega de las cantidades solicitadas a cargo del **CRÉDITO** concedido, se harán a través de abono a la cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista número **[**]**, misma que tiene **LA ACREDITADA** abierta con **LA ACREDITANTE**, de conformidad con lo pactado en el presente Contrato.

NOTA.- INSERTAR EN CASO DE QUE SEA PAGO DE PASIVOS

*En virtud de que el presente **CRÉDITO** lo destinará al pago de pasivos a su cargo, en este acto **LA ACREDITADA** faculta expresa e irrevocablemente a **LA ACREDITANTE** para que entregue una cantidad del monto del **CRÉDITO** a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que por su conducto y sin su responsabilidad, pague las cantidades que le adeuda conforme al acto a que se refiere la **Declaración [**] inciso [**]** del presente Contrato.*

*En caso de que con el pago de las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, no se alcance a cubrir la totalidad de los adeudos a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a cargo de **LA ACREDITADA**, ésta se obliga a cubrir con sus propios recursos previo a la firma de este Instrumento las cantidades que sean necesarias, a fin de que quede totalmente saldado el adeudo con a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.*

NOTA.- INSERTAR EN CASO DE QUE SEA PAGO DE PASIVOS Y LIQUIDEZ

*En virtud de que el presente **CRÉDITO** lo destinará al pago de pasivos a su cargo y liquidez, en este acto **LA ACREDITADA** faculta expresa e irrevocablemente a **LA ACREDITANTE** para que entregue a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** las cantidades que sean necesarias con*

cargo al presente **CRÉDITO**, para que por su conducto y sin su responsabilidad, pague las cantidades que le adeuda conforme al acto a que se refiere la **Declaración [**] inciso [**]** del presente Contrato y el resto, se le entregue a **LA ACREDITADA** mediante depósito en la cuenta referida en el párrafo precedente.

NOTA.- INSERTAR SOLO PARA EL CASO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN

En virtud de que el presente **CRÉDITO** lo destinará a construcción de casa habitación, previamente a la primera disposición deberá evidenciar a **LA ACREDITANTE** que cuenta con los permisos, licencias y autorizaciones emitidos por autoridad competente para la construcción que llevará a cabo en el **INMUEBLE** de su propiedad identificado en el **Antecedente I Primero**, debiendo cumplir con todas las disposiciones en materia de protección al ambiente y equilibrio ecológico. Al respecto, **LA ACREDITANTE** se reserva el derecho de verificar que los planos, proyectos, permisos, licencias y autorizaciones respectivas, se apeguen a las disposiciones legales aplicables.

NOTA.- AGREGAR SOLO EN CASO DE QUE SEAN FINANCIADOS LOS GASTOS. ELIMINAR LOS GASTOS QUE NO SEAN FINANCIADOS CONFORME A INSTRUCCIÓN NOTARIAL:)

Lo anterior sin perjuicio de que **LA ACREDITANTE** retenga del monto del **CRÉDITO** autorizado los conceptos que sean motivo de financiamiento, y que en este acto **LA ACREDITADA** solicita irrevocablemente a **LA ACREDITANTE** que le sean financiados con cargo al presente **CRÉDITO**, para que **LA ACREDITANTE** lo aplique sin necesidad de instrucción previa, en las siguientes proporciones:

- a) Pago de Gastos Notariales al Notario Público por la formalización del presente Instrumento hasta por la cantidad de **[\$[**] ([**] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidades que se entregarán a dicho prestador de servicios mediante abono en cuenta abierta con **LA ACREDITANTE** o mediante cheque de caja.
- b) Pago del avalúo bancario practicado por perito sobre el **INMUEBLE** por la cantidad de **[\$[**] ([**] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. En caso de que **LA ACREDITADA** hubiera cubierto con recursos propios el avalúo, dicha cantidad se dejará disponible en la cuenta que tiene abierta con **LA ACREDITANTE**, como reembolso.
- c) Pago de comisión por apertura de acuerdo a la Cláusula siguiente.

Por su parte, **LA ACREDITADA** se obliga a suscribir un pagaré como comprobante de la disposición del **CRÉDITO** materia del presente Contrato, en el cual se hará constar el monto y vencimiento de las amortizaciones pactadas. Dicho pagaré contendrá la **TABLA DE AMORTIZACIÓN** del **CRÉDITO**, debiéndose entregar una copia a **LA ACREDITADA** al momento de su suscripción.

CUARTA.- COMISIONES. LA ACREDITADA SE OBLIGA A PAGAR A LA ACREDITANTE LAS SIGUIENTES COMISIONES:

A) COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN - AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDO: "LA ACREDITADA" SE OBLIGA A PAGAR UNA COMISIÓN ÚNICA POR LA AUTORIZACIÓN DEL PRESENTE CRÉDITO, CUYO PAGO SERÁ DIFERIDO DURANTE LA VIGENCIA

DEL PRESENTE CONTRATO, POR LA CANTIDAD MENSUAL DE \$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), PAGADERA CONJUNTAMENTE CON CADA MENSUALIDAD, PRECISAMENTE EN LA FECHA EN QUE DEBA REALIZARSE EL PAGO DE ÉSTA.

B) LAS PARTES ACUERDAN QUE LA ACREDITANTE NO ESTABLECERÁ NUEVAS COMISIONES, NI INCREMENTARÁ LAS YA ESTABLECIDAS, NI EFECTUARÁ CARGOS POR COMISIONES O PENALIZACIONES DISTINTAS A LAS ESTABLECIDAS EN ESTE CONTRATO, SALVO EL CASO DE REESTRUCTURACIÓN DEL CRÉDITO PREVIO CONSENTIMIENTO EXPRESO.

NOTARÍA.- FAVOR DE INSERTAR SÓLO UN ESQUEMA DE INTERESES ORDINARIOS DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA INSTRUCCIÓN NOTARIAL.

QUINTA.- INTERESES ORDINARIOS. EL CRÉDITO DEVENGARÁ INTERESES ORDINARIOS QUE SE CALCULARÁN SOBRE SALDOS INSOLUTOS A RAZÓN DE UNA TASA DE INTERÉS ANUAL FIJA DEL **[**]** % **[**]** POR CIENTO DURANTE EL PLAZO DEL CRÉDITO, A PARTIR DE LA FECHA DE DISPOSICIÓN DEL MISMO.

LOS PAGOS POR INTERESES Y EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO QUE, EN SU CASO SE CAUSE, A CARGO DE LA ACREDITADA, SERÁN PAGADEROS POR MENSUALIDADES VENCIDAS EN FORMA CONJUNTA CON LOS DEMÁS CONCEPTOS QUE INTEGRAN LA MENSUALIDAD, EN LA FECHA EN QUE DEBA REALIZARSE EL PAGO DE ÉSTA.

LOS INTERESES ORDINARIOS SE CALCULARÁN DIVIDIENDO LA TASA DE INTERÉS ORDINARIA ENTRE 360 TRESCIENTOS SESENTA Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO ASÍ OBTENIDO POR EL NÚMERO DE DÍAS DEL PERÍODO EN QUE SE DEVENGUEN LOS INTERESES. LA TASA RESULTANTE SE MULTIPLICARÁ POR LOS SALDOS INSOLUTOS DEL CRÉDITO AL MOMENTO DE REALIZARSE EL CÁLCULO.

LAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO DE QUE LA DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO SE REALICE A PARTIR DEL DÍA 19 DIECINUEVE DEL MES QUE CORRESPONDA Y HASTA EL DÍA 3 TRES DEL MES CALENDARIO INMEDIATO SIGUIENTE, DENTRO DEL MISMO PERIODO DE INTERÉS, LOS INTERESES CORRESPONDIENTES A DICHO PRIMER PERIODO DE INTERÉS SERÁN PAGADEROS EN LA MENSUALIDAD QUE CORRESPONDA AL PERÍODO DE INTERÉS INMEDIATO SIGUIENTE, DE ACUERDO A LA TABLA DE AMORTIZACIÓN QUE SE HAGA CONSTAR EN EL PAGARÉ QUE DOCUMENTE LA DISPOSICIÓN, CONFORME A LA CLÁUSULA TERCERA PRECEDENTE. SI LA CANTIDAD QUE CORRESPONDA A DICHA MENSUALIDAD NO FUERA SUFICIENTE PARA CUBRIR LOS INTERESES CORRESPONDIENTES DE AMBOS PERÍODOS DE INTERÉS, LA ACREDITADA DESDE AHORA SOLICITA A LA ACREDITANTE Y ÉSTA LE OTORGA UN FINANCIAMIENTO ADICIONAL EN LOS MISMOS TERMINOS Y CONDICIONES DEL PRESENTE CRÉDITO PARA CUBRIR LA DIFERENCIA, LA QUE SE ADICIONARÁ AL CAPITAL Y SERVIRÁ DE BASE PARA EL CÁLCULO DE LOS INTERESES DE LOS PERÍODOS DE INTERÉS INMEDIATOS SIGUIENTES.

EN CASO DE QUE LA FECHA DE PAGO DE CUALQUIER CANTIDAD CONFORME AL PRESENTE CONTRATO SEA DÍA INHÁBIL BANCARIO, EL PAGO RESPECTIVO SE EFECTUARÁ EL DÍA HÁBIL INMEDIATO SIGUIENTE, SIN QUE ESTO REPRESENTA UNA PENALIZACIÓN PARA LA ACREDITADA, EN EL ENTENDIDO DE QUE, EN TODO CASO, LOS INTERESES QUE DEVENGUE EL CRÉDITO SE COMPUTARÁN POR EL NÚMERO DE DÍAS EFECTIVAMENTE TRANSCURRIDOS DEL PERIODO DE CÓMPUTO DE INTERESES, RESPECTO DEL CUAL SE CALCULEN DICHS INTERESES.

SEXTA.- INTERESES MORATORIOS. EN EL EVENTO DE QUE LA ACREDITADA NO CUBRA OPORTUNAMENTE CUALQUIERA DE SUS OBLIGACIONES DE PAGO CONTRAÍDAS CONFORME AL PRESENTE CONTRATO, ESTARÁ OBLIGADA A PAGAR A LA ACREDITANTE INTERESES MORATORIOS A RAZÓN DE LA TASA QUE SE OBTENGA DE MULTIPLICAR LA ÚLTIMA TASA DE INTERÉS ORDINARIA APLICADA EN LA FECHA DEL INCUMPLIMIENTO POR 1.5 UNO PUNTO CINCO, LA TASA RESULTANTE SE APLICARÁ SOBRE EL CAPITAL VENCIDO Y NO PAGADO, INCLUYENDO EL CAPITAL VENCIDO EN FORMA ANTICIPADA, EN SU CASO, DIVIDIENDO LA CANTIDAD QUE RESULTE ENTRE 360 TRESCIENTOS SESENTA Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO ASÍ OBTENIDO POR EL NÚMERO DE DÍAS REALMENTE TRANSCURRIDOS, A PARTIR DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO HASTA EL DÍA INMEDIATO ANTERIOR EN QUE LA ACREDITADA EFECTÚE EL PAGO CORRESPONDIENTE.

DICHA TASA MORATORIA SE APLICARÁ TAMBIÉN SOBRE EL IMPORTE DE OTRAS OBLIGACIONES PATRIMONIALES A CARGO DE LA ACREDITADA QUE NO SEAN POR CAPITAL O INTERESES, SI NO FUEREN CUMPLIDAS EN LOS TÉRMINOS PACTADOS EN ESTE CONTRATO.

LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD QUE LA ACREDITANTE TIENE PARA DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO.

SÉPTIMA.- GARANTÍA HIPOTECARIA. El (la) señor(a) **[**]** en lo personal y por su propio derecho, *con el consentimiento de su esposo(a) el (la) señor(a) **[**]** (para el caso de sociedad conyugal o sociedad legal o que sea casado en el extranjero)*, garantiza(n) el pago preferente y puntual del **CRÉDITO**, sus intereses y accesorios, así como el cumplimiento de todas y cada una de las otras obligaciones que se deriven o puedan derivar de este Contrato, de la ley o de resoluciones judiciales a su cargo, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de **LA ACREDITANTE**, la cual en este acto, acepta la garantía hipotecaria respecto del **INMUEBLE** descrito en el **Antecedente I Primero** de este Instrumento, con la ubicación, superficie, medidas y colindancias que en dicho Antecedente se indican y que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

En dicha hipoteca se comprende el terreno constitutivo del predio, los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a el, en forma enunciativa y no limitativa sus accesiones naturales y las mejoras hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando además a **LA ACREDITANTE** el pago del

capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque éstos últimos excedan de 3 tres años, tal y como señala el **artículo 2915 dos mil novecientos quince del Código Civil del Distrito Federal** y sus correlativos de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo, así como los frutos industriales, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que **LA ACREDITANTE** exija el pago del **CRÉDITO**, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Dicha hipoteca garantiza igualmente cualquier modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas del presente Contrato que **LA ACREDITANTE** y **LA ACREDITADA** aprueben y/o acuerden, sin ser necesario el otorgamiento de una nueva hipoteca. En caso de ocurrir una modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas del presente Contrato, **LA ACREDITADA y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)**, deberá(n) realizar todos los actos que resulten necesarios para perfeccionar dichas modificaciones, prórrogas o renovaciones, en caso de que la Ley Aplicable así lo requiera o **LA ACREDITANTE** lo solicite.

Cualquier incremento en cualquier cantidad que deba ser pagada conforme a las obligaciones derivadas del presente Contrato estará garantizada en primer lugar y grado de prelación por la hipoteca aquí constituida. Con la hipoteca aquí constituida se garantiza el importe total del **CRÉDITO** y sus accesorios, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, **LA ACREDITADA y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** renuncia(n) expresamente al beneficio de liberación y división parcial de la hipoteca a que se refieren los **artículos 2912 dos mil novecientos doce y 2913 dos mil novecientos trece del Código Civil para el Distrito Federal** y sus correlativos de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República.

El **INMUEBLE** o derechos que constituyan la garantía no podrán sustituirse y la garantía no se podrá liberar hasta en tanto no se liquide el **CRÉDITO** de conformidad con lo establecido en este Contrato.

NOTA.- ELEGIR SÓLO UNA REDACCIÓN DE LA CLÁUSULA DE SEGUROS, SEGÚN SE INDIQUE EN LA INSTRUCCIÓN NOTARIAL.

REDACCIÓN APLICABLE EN CASO DE QUE LA ACREDITADA ELIJA CONTRATAR LOS SEGUROS CON LA COMPAÑÍA ASEGURADORA SUGERIDA POR LA ACREDITANTE

OCTAVA.- SEGUROS. **LA ACREDITADA** contratará y mantendrá vigente: (i) un **SEGURO DE VIDA** que cubra fallecimiento e invalidez total y permanente de **LA ACREDITADA** y, (ii) un **SEGURO DE DAÑOS al INMUEBLE**, cuando por su naturaleza sea procedente, que lo cubra cuando menos de todo riesgo de incendio, terremoto, erupción volcánica, fenómenos hidrometeorológicos y otros riesgos catastróficos, con la compañía aseguradora que se menciona en la **CARÁTULA** o cualquier otra que en el futuro la sustituya, por lo que, en su caso, **LA ACREDITADA** faculta en este acto a **LA ACREDITANTE** para que, por su cuenta y orden contrate los seguros y pague las primas correspondientes, las que no podrán cubrirse con el importe del **CRÉDITO** y deberán liquidarse en las mismas fechas en que se devenguen o paguen las Mensualidades en términos de lo señalado en la Cláusula Novena siguiente.

Las pólizas de los **SEGUROS** deberán hacer mención de que la hipoteca constituida en el presente Instrumento se constituye para la seguridad del **CRÉDITO** como establece el artículo 109 ciento nueve de la **Ley sobre el**

Contrato de Seguro. Los **SEGUROS** contratados deberán garantizar: (i) tratándose del **SEGURO DE VIDA**, éste deberá cubrir en todo momento una cuantía que no sea inferior al saldo insoluto del **CRÉDITO** y, (ii) tratándose del **SEGURO DE DAÑOS**, éste deberá cubrir en todo momento una cuantía que no será inferior al valor comercial concluido del **INMUEBLE** determinado en el avalúo realizado previamente al otorgamiento del presente crédito (debiendo restar el valor del terreno), mismo que ha quedado referido en el apartado de Antecedentes del presente instrumento. Dicho avalúo no será actualizado, por lo que la cobertura del **SEGURO DE DAÑOS**, tomará como base el valor comercial (debiendo restar el valor del terreno) a la fecha de dicho avalúo.

En su caso, **LA ACREDITADA** autoriza expresa e irrevocablemente a **LA ACREDITANTE** a pagar por su cuenta las primas correspondientes y **LA ACREDITADA** estará obligada a rembolsar su importe con los pagos mensuales de capital e intereses pactados en este Instrumento.

En las pólizas respectivas se designará como beneficiario preferente a **LA ACREDITANTE** y estarán en vigor durante todo el tiempo en que permanezca insoluto el adeudo del **CRÉDITO**.

En caso de que se haga efectivo cualquiera de los seguros contratados, la indemnización que cubra la compañía aseguradora se aplicará para el pago de las prestaciones adeudadas por **LA ACREDITADA** con motivo de este **CRÉDITO**. En caso de que una vez liquidado el **CRÉDITO** con la indemnización referida, existiera saldo remanente, será entregado a **LA ACREDITADA** o a quien corresponda, mediante abono en la cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista que tenga abierta con **LA ACREDITANTE** o mediante cheque de caja, a su elección.

Asimismo, en caso de siniestro **LA ACREDITADA** se obliga a dar inmediatamente el aviso respectivo a la compañía aseguradora, en las formas diseñadas para tal efecto y a proporcionar copia de dicho aviso a **LA ACREDITANTE**. La falta del aviso oportuno imputable a **LA ACREDITADA** obliga a ésta a pagar los intereses generados por el saldo insoluto del **CRÉDITO** por el tiempo transcurrido entre la fecha del siniestro y la del aviso.

Si vencido el plazo para pagar el presente **CRÉDITO**, existe algún saldo insoluto, **LA ACREDITADA** se obliga a pagar una prima mensual del seguro calculada en base a los factores vigentes proporcionados por las compañías aseguradoras, hasta en tanto no esté pagado totalmente el **CRÉDITO** y sus accesorios.

Las partes convienen en que sólo podrá ser solicitada la cancelación de las pólizas de seguro ante la compañía aseguradora, con el previo consentimiento por escrito de **LA ACREDITANTE** y siempre y cuando el **CRÉDITO** y cualquier otra cantidad adeudada bajo el presente Contrato se hayan cubierto en su totalidad.

LA ACREDITADA libera a **LA ACREDITANTE** de cualquier responsabilidad derivada de la contratación de estos **SEGUROS** y de sus posteriores renovaciones, ya que **LA ACREDITANTE** seguirá las prácticas recomendadas por la compañía aseguradora elegida, así como los criterios por ella señalados para la actualización de valores y riesgos asegurables. De igual forma, **LA ACREDITADA** libera a **LA ACREDITANTE** de cualquier responsabilidad derivada de los **SEGUROS** cuando éstos dejen de tener cobertura cuando **LA ACREDITADA** no cumpla con las políticas de aseguramiento de la compañía aseguradora elegida y/o cuando se actualicen las causas de exclusión previstas en las pólizas del seguro de que se trate. Lo anterior en la inteligencia de que la falta de pago de las indemnizaciones de los **SEGUROS** no liberará a **LA ACREDITADA** de sus obligaciones de pago conforme al presente Contrato.

Asimismo, **LA ACREDITADA** manifiesta que en este acto se da por recibida de los documentos que amparan la contratación de los **SEGUROS**, mencionados en esta Cláusula y en los que se detalla las condiciones generales de los mismos.

LA ACREDITADA manifiesta que sabe que la contratación de los **SEGUROS** a que se refiere esta Cláusula puede ser efectuada con la compañía aseguradora de su elección, no obstante lo anterior y por así convenir a sus intereses, otorga su consentimiento expreso para contratar los **SEGUROS** en los términos aquí establecidos, con las compañías aseguradoras señaladas en la **CARÁTULA** o con aquellas compañías aseguradoras que las lleguen a sustituir y cuyos costos se indicarán de conformidad a lo señalado en la Cláusula Novena siguiente.

En caso de que se sustituyan las compañías aseguradoras conforme a lo indicado en el primer párrafo de la presente Cláusula, **LA ACREDITANTE** pondrá a disposición de **LA ACREDITADA** los documentos que amparen la contratación de los **SEGUROS** en la oficina o sucursal que le corresponda o bien, en la **UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS DE LA ACREDITANTE**, a fin de que **LA ACREDITADA** conozca los términos y condiciones de los mismos, para en caso de no estar de acuerdo con los mismos contrate los **SEGUROS** con las compañías aseguradoras de su elección, los cuales adicionalmente a lo previsto en la presente Cláusula deberán cumplir con lo siguiente:

- i. Deberá acreditar a plena satisfacción de **LA ACREDITANTE** la contratación de los **SEGUROS**, la vigencia y pago de los mismos.
- ii. Los **SEGUROS**, deberán permanecer vigentes durante todo el plazo del crédito y mientras existan saldos insolutos del mismo, así como contar con la designación de **LA ACREDITANTE** como beneficiario preferente de los **SEGUROS**.
- iii. **LA ACREDITADA** se obliga a entregar a **LA ACREDITANTE**, además de las pólizas respectivas, la evidencia de que se ha pagado la totalidad de las primas respectivas, por toda la vigencia del **CRÉDITO**, obligándose a mantenerlas vigentes mientras existan saldos insolutos del mismo.
- iv. **LA ACREDITADA** deberá comprobar a entera satisfacción de **LA ACREDITANTE** el pago de las primas respectivas, por la totalidad del plazo del presente crédito o en su defecto, por periodos que no podrán ser inferiores a 1 un año.
- v. Los **SEGUROS** en todo momento deberán mantener la cobertura a que se refiere el párrafo segundo de esta Cláusula.
- vi. **LA ACREDITADA** se obliga a entregar a **LA ACREDITANTE** el endoso que elimine la Cláusula de la proporción indemnizable de la Póliza del **SEGURO DE DAÑOS** cuando la suma asegurada establecida en la misma sea inferior al valor del **INMUEBLE**.

Las partes acuerdan que **LA ACREDITANTE** podrá dar por vencido anticipadamente el **CRÉDITO** en el caso de que **LA ACREDITADA** no contrate y/o mantenga vigentes los **SEGUROS** en los términos establecidos en el presente Instrumento.

REDACCIÓN APLICABLE EN CASO DE QUE LA ACREDITADA ELIJA CONTRATAR LOS SEGUROS CON UNA COMPAÑÍA ASEGURADORA DISTINTA A LA ACREDITANTE ELEGIDA POR LA ACREDITADA

OCTAVA.- SEGUROS. **LA ACREDITADA** contratará y mantendrá vigente: (i) un **SEGURO DE VIDA** que cubra fallecimiento e invalidez total y permanente de **LA ACREDITADA** y, (ii) un **SEGURO DE DAÑOS** al **INMUEBLE**, cuando por su naturaleza sea procedente, que lo cubra

cuando menos de todo riesgo de incendio, terremoto, erupción volcánica, fenómenos hidrometeorológicos y otros riesgos catastróficos, con la compañía aseguradora de su elección y la cual se indica en la **CARÁTULA**, designando como beneficiario en primer lugar a **LA ACREDITANTE**, en la inteligencia de que **LA ACREDITADA** deberá comprobar los términos de dicha contratación a satisfacción de **LA ACREDITANTE**, quedando las pólizas respectivas en poder de **LA ACREDITANTE**.

Los **SEGUROS** contratados deberán garantizar: (i) tratándose del **SEGURO DE VIDA**, éste deberá cubrir en todo momento una cuantía que no sea inferior al saldo insoluto del **CRÉDITO** y, (ii) tratándose del **SEGURO DE DAÑOS**, éste deberá cubrir en todo momento una cuantía que no será inferior al valor comercial concluido del **INMUEBLE** determinado en el avalúo realizado para previamente al otorgamiento del presente crédito (debiendo restar el valor de terreno), mismo que ha quedado referido en el apartado de Antecedentes del presente instrumento. Dicho avalúo no será actualizado, por lo que la cobertura del **SEGURO DE DAÑOS**, tomará como base el valor comercial (debiendo restar el valor del terreno) a la fecha de dicho avalúo.

Asimismo, **LA ACREDITADA** se obliga a entregar a **LA ACREDITANTE** el endoso que elimine la Cláusula de la proporción indemnizable de la Póliza del Seguro de Daños, cuando la suma asegurada establecida en la misma sea inferior al valor del **INMUEBLE**.

Los **SEGUROS**, deberán entrar en vigor a más tardar en la fecha de firma del presente Instrumento y permanecer vigentes durante todo el plazo del crédito y mientras existan saldos insolutos del mismo a favor de **LA ACREDITANTE**. Adicionalmente, **LA ACREDITADA** se obliga a entregar a **LA ACREDITANTE**, además de las pólizas respectivas con la designación de **LA ACREDITANTE** como beneficiario preferente, la evidencia de que se ha pagado la totalidad de las primas respectivas por toda la vigencia del presente **CRÉDITO**, obligándose a mantenerlas vigentes mientras existan saldos insolutos del mismo. Asimismo, **LA ACREDITADA** deberá comprobar a entera satisfacción de **LA ACREDITANTE** el pago de las primas respectivas, por la totalidad del plazo del presente crédito o en su defecto, por periodos que no podrán ser inferiores a 1 un año.

Las pólizas deberán hacer mención de que la hipoteca constituida en el presente Instrumento se constituye para la seguridad del **CRÉDITO** como establece el artículo 109 ciento nueve de la **Ley sobre el Contrato de Seguro**.

En el supuesto de que **LA ACREDITADA** no acredite a plena satisfacción de **LA ACREDITANTE** la contratación de los **SEGUROS**, las coberturas, las vigencias y los pagos de los mismos, las partes acuerdan que **LA ACREDITANTE** podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato.

Asimismo, **LA ACREDITADA** libera a **LA ACREDITANTE** de cualquier responsabilidad derivada de los **SEGUROS** cuando éstos dejen de tener cobertura, en caso de que **LA ACREDITADA** no cumpla con las políticas de aseguramiento de la compañía aseguradora elegida y/o cuando se actualicen las causas de exclusión previstas en las pólizas del seguro de que se trate. Lo anterior en la inteligencia de que la falta de pago de las indemnizaciones de los **SEGUROS** no liberará a **LA ACREDITADA** de sus obligaciones de pago conforme al presente Contrato.

En caso de que se haga efectivo cualquiera de los **SEGUROS** contratados, la indemnización que cubra la compañía aseguradora se aplicará para el pago de las prestaciones adeudadas por **LA ACREDITADA** con motivo de este **CRÉDITO**. En caso de que una vez liquidado el **CRÉDITO** con la

*indemnización referida, existiera saldo remanente, será entregado a **LA ACREDITADA** o a quien corresponda, mediante abono en la cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista que tenga abierta con **LA ACREDITANTE** o mediante cheque de caja, a su elección.*

*Asimismo, en caso de siniestro **LA ACREDITADA** se obliga a dar inmediatamente el aviso respectivo a la compañía aseguradora, en las formas apropiadas para tal efecto y a proporcionar copia de dicho aviso a **LA ACREDITANTE**. La falta del aviso oportuno imputable a **LA ACREDITADA** obliga a ésta a pagar los intereses generados por el saldo insoluto del **CRÉDITO** por el tiempo transcurrido entre la fecha del siniestro y la del aviso.*

*Las partes convienen en que sólo podrá ser solicitada la cancelación de las pólizas de los **SEGUROS** ante la compañía aseguradora, con el previo consentimiento por escrito de **LA ACREDITANTE** y siempre y cuando el **CRÉDITO** y cualquier otra cantidad adeudada bajo el presente Contrato se hayan cubierto en su totalidad.*

NOVENA.- PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS. **LA ACREDITADA** se obliga a restituir el importe del **CRÉDITO**, así como pagar los intereses, comisiones y accesorios, que se estipulen en los términos de este Contrato a **LA ACREDITANTE**, mediante amortizaciones mensuales vencidas, pagaderas precisamente el día 3 tres de cada mes calendario a partir de la fecha de disposición, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno de **LA ACREDITANTE**, de acuerdo a lo previsto en el presente Contrato, conforme a la **TABLA DE AMORTIZACIÓN** que previo a la disposición del presente Crédito le entregue **LA ACREDITANTE**. En caso de que alguna de las fechas en que **LA ACREDITADA** deba pagar su **MENSUALIDAD** sea un día inhábil, el pago respectivo debe efectuarse el día hábil inmediato siguiente, sin que esto cause alguna penalización para **LA ACREDITADA**. **LA ACREDITANTE** no podrá cobrar intereses por anticipado.

Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar **LA ACREDITADA** a **LA ACREDITANTE** para efectos de este Contrato, será denominado **MENSUALIDAD**, misma que se integra por la(s) cantidad(es) siguiente(s):

A.- Las cantidades que correspondan por concepto de amortización de capital, comisiones e intereses ordinarios; y

NOTARIA.- EL INCISO B.- SÓLO APLICA EN EL CASO DE QUE LA ACREDITADA ELIGIERA LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DE LA ACREDITANTE.

*B.- Las cantidades que correspondan por concepto primas de los **SEGUROS** a que se refiere la Cláusula anterior. Las cantidades que correspondan a este concepto podrán ajustarse mensualmente, según las variaciones en los costos establecidos por las compañías aseguradoras, los que se harán constar en los estados de cuenta respectivos.*

DÉCIMA.- FORMA DE LIQUIDACIÓN Y LUGAR DE PAGO DEL CRÉDITO. El plazo máximo del crédito será de **[**]** años. El crédito se liquidará mediante **(60, 120, 180 ó 240) pagos mensuales** consecutivos, precisamente el día 3 tres de cada mes calendario, de conformidad con la **TABLA DE AMORTIZACIÓN** que previo a la disposición del presente Crédito le entregue **LA ACREDITANTE** a **LA ACREDITADA**, la que deberá ser suscrita y aprobada por **LA**

ACREDITADA, la cual también se hará constar al reverso del pagaré que documente la disposición del **CRÉDITO**. Asimismo, la Mensualidad comprenderá las cantidades que **LA ACREDITANTE** le informe a **LA ACREDITADA** en el estado de cuenta respectivo para cubrir el costo de los **SEGUROS** a que se refiere la **Cláusula Octava/Novena** del presente Contrato.

Todos los pagos que **LA ACREDITADA** deba realizar con motivo de este Contrato, deberán efectuarse en el domicilio que corresponde a **LA ACREDITANTE**, mismo que se establece en la Cláusula Cuarta del Capítulo relativo a **CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS** del presente Instrumento. Sin perjuicio de lo anterior, **LA ACREDITADA** podrá realizar sus pagos en cualquiera de las sucursales de **LA ACREDITANTE** u oficinas autorizadas para recibir pagos o por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que ésta ponga a su disposición, en días y horas hábiles. Lo anterior sin perjuicio de que en este acto **LA ACREDITADA** y, en su caso, el **(los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** autoriza **(n)** a **LA ACREDITANTE** a cargar en cualquier Cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista o inversión que tenga **(n)** abierta con **LA ACREDITANTE**, los saldos a cargo de **LA ACREDITADA** derivados del presente Contrato, en caso de que no realice el pago a su vencimiento en los términos pactados.

Los cargos que se lleven a cabo de conformidad a lo dispuesto en este párrafo se podrán hacer sin necesidad de requerimiento y/o aviso previo a **LA ACREDITADA** y, en su caso, **(el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)**, dentro de un plazo que se computará a partir de la fecha en que sea exigible el pago respectivo, por el monto de los saldos vencidos (incluyendo las cantidades vencidas anticipadamente) y no pagados, y subsistirá mientras existan saldos insolutos hasta su pago total.

DÉCIMA PRIMERA.- MEDIOS DE PAGO Y FECHAS DE ACREDITAMIENTO. **LA ACREDITADA** podrá efectuar los pagos del **CRÉDITO** y sus accesorios en efectivo, cheques y órdenes de transferencia de fondos, en el entendido de que: (i) los cheques podrán ser librados por **LA ACREDITADA** o por un tercero, incluyendo aquellos que hayan sido expedidos a cargo de otra institución de crédito, en el entendido de que se entenderán recibidos por **LA ACREDITANTE** invariablemente “*salvo buen cobro*”; y (ii) las órdenes de transferencia de fondos podrán ser enviadas a solicitud de **LA ACREDITADA** o por un tercero y la emisora podrá ser otra institución de crédito. Lo anterior, siempre y cuando quienes libren los cheques o soliciten las órdenes de transferencia de fondos respectivos, tengan en las cuentas que correspondan recursos suficientes.

Los pagos que realice **LA ACREDITADA** de conformidad con lo establecido en el presente Contrato se acreditarán de acuerdo al medio de pago que utilice, de la siguiente manera: a) Si el pago se realiza en efectivo en días y horas hábiles, se acreditará el mismo día; b) Si el pago se realiza con cheque en donde **LA ACREDITANTE** sea la librada se acreditará el mismo día, y si es de otro banco depositado antes de las 16:00 dieciséis horas, se acreditará a más tardar el Día Hábil siguiente y después de las 16:00 dieciséis horas, se acreditará a más tardar el segundo Día Hábil siguiente, en ambos casos, siempre que hubiera fondos suficientes; c) Si el pago se realiza a través del servicio de domiciliación, se acreditará en la fecha señalada para el pago del **CRÉDITO** que corresponda; y d) Si el pago se realiza a través de transferencias electrónicas de fondos a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), se acreditará el mismo día si es a

través de **LA ACREDITANTE** y, si es a través de otro banco, se acreditará a más tardar el Día Hábil siguiente.

En caso de que **LA ACREDITADA** convenga con **LA ACREDITANTE** que el pago de este **CRÉDITO** se realice mediante el servicio de domiciliación, **LA ACREDITADA** deberá otorgar su autorización en los formatos y conforme el procedimiento que establezca el Banco de México mediante disposiciones de carácter general. Dicha autorización subsistirá hasta en tanto **LA ACREDITADA** no solicite la cancelación del servicio, la cual podrá solicitar en cualquier momento y sin ningún costo a su cargo. La cancelación surtirá efectos en el plazo que establezca el Banco de México mediante disposiciones de Carácter General.

DÉCIMA SEGUNDA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS. **LA ACREDITANTE** deberá recibir pagos del **CRÉDITO** en forma adelantada o anticipada, siempre y cuando, **LA ACREDITADA** se encuentre al corriente en sus obligaciones de pago al amparo del **CRÉDITO**, para lo cual **LA ACREDITADA** podrá acudir a la sucursal de **LA ACREDITANTE** en donde solicitó el **CRÉDITO** para solicitar el saldo de su **CRÉDITO**, cuando requiera realizar algún Pago Anticipado y deberá realizar solicitud por escrito que entregue en la sucursal de **LA ACREDITANTE** en donde solicitó el **CRÉDITO**, para indicar si dicho pago deberá aplicarse como Pago Anticipado o Pago Adelantado, sujetándose a lo siguiente:

A.- Tratándose de Pagos Anticipados, el importe deberá ser por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el período correspondiente. **LA ACREDITANTE** deberá aplicar los Pagos Anticipados en forma exclusiva al saldo insoluto. Cuando el importe de los Pagos Anticipados no fuere suficiente para amortizar el saldo insoluto en su totalidad, **LA ACREDITANTE** deberá reducir el monto de los pagos periódicos pendientes en orden inverso a su vencimiento, salvo cuando **LA ACREDITADA** hubiera solicitado expresamente que se disminuya el número de pagos a realizar. En este último supuesto, se reducirá el resto de las **MENSUALIDADES** del **CRÉDITO** en forma proporcional al pago recibido sin variar el plazo de amortización originalmente pactado, en cuyo caso **LA ACREDITADA** deberá cubrir a **LA ACREDITANTE** cuando menos 2 dos **MENSUALIDADES** completas. En ambos supuestos **LA ACREDITANTE** deberá calcular el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo saldo insoluto.

La modificación al plazo o al monto de las **MENSUALIDADES**, según haya solicitado **LA ACREDITADA**, le serán informados conforme a la **TABLA DE AMORTIZACIÓN** que **LA ACREDITANTE** le haga llegar por el medio pactado en este **CRÉDITO** para la entrega de los estados de cuenta a más tardar en la fecha en que **LA ACREDITANTE** le dé a conocer el estado de cuenta correspondiente al período en que se realizó el pago anticipado.

En caso de que el Pago Anticipado que realice **LA ACREDITADA** sea por un importe igual al Saldo Insoluto del **CRÉDITO**, **LA ACREDITANTE**, además del comprobante del pago, le entregara a **LA ACREDITADA** el finiquito y la demás documentación correspondiente.

LA ACREDITADA reconoce que en caso de que, el Pago Anticipado sea realizado después de la fecha de corte y el sistema electrónico de **LA ACREDITANTE** ya hubiera determinado la aplicación del importe de la **MENSUALIDAD** que corresponda cobrar en ese periodo, la

reducción de la **MENSUALIDAD** o en su caso la reducción del plazo se realizará en el periodo siguiente a la fecha del Pago Anticipado efectuado.

En el supuesto de que **LA ACREDITADA** presente adeudos en la fecha en la que solicita la aplicación del Pago Anticipado, acepta y faculta a **LA ACREDITANTE** para que el monto del pago realizado sea aplicado a los adeudos a su cargo en el orden que se establece en la Cláusula de Prelación de Pagos y sólo en caso de existir algún remanente, éste será registrado como Pago Anticipado en los términos de la presente Cláusula.

Los Pagos Anticipados que realice **LA ACREDITADA** no lo eximen de su obligación de efectuar los pagos de las **MENSUALIDADES** inmediatas siguientes, de forma conjunta con los otros conceptos que integran la **MENSUALIDAD**, en las mismas fechas en que debe realizarse el pago correspondiente.

B.- Tratándose de Pagos Adelantados, cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en un período, **LA ACREDITANTE** deberá obtener de **LA ACREDITADA** su consentimiento por escrito donde autorice 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 como Pago Adelantado de los pagos periódicos inmediatos siguientes. Cuando **LA ACREDITANTE** reciba el pago cuando aún no es exigible o por importes inferiores al de la **MENSUALIDAD** correspondiente, no será necesario el consentimiento referido, en cuyo caso se aplicará a los pagos inmediatos siguientes como Pago Adelantado, salvo que hubiera solicitado que se aplique como Pago Anticipado en términos del inciso anterior.

Los Pagos Adelantados en todos los casos, se aplicarán a los pagos periódicos inmediatos siguientes del **CRÉDITO**, cubriendo el saldo insoluto del **CRÉDITO** y, en su caso, el pago de los **SEGUROS**, sin que dichos pagos disminuyan el monto de las **MENSUALIDADES** o el plazo del **CRÉDITO**.

En caso de que **LA ACREDITANTE** reciba un Pago Adelantado por un importe igual al monto del pago mensual o inferior a éste, aplicará el importe del Pago Adelantado recibido al pago de la **MENSUALIDAD** correspondiente, en el entendido de que, si el importe del Pago Adelantado es inferior al monto de la **MENSUALIDAD**, **LA ACREDITADA** se obliga a pagar el importe insoluto que corresponde a dicho periodo.

Cada vez que **LA ACREDITADA** efectúe un Pago Anticipado y/o un Pago Adelantado, **LA ACREDITANTE** deberá entregarle un comprobante de dicho pago. Asimismo, los Pagos Adelantados y/o los Pagos Anticipados se aplicarán conforme al orden de aplicación establecido en la Cláusula siguiente.

DÉCIMA TERCERA.- PRELACIÓN EN LA APLICACIÓN DE PAGOS.

Los pagos que efectúe **LA ACREDITADA**, los aplicará **LA ACREDITANTE** hasta donde alcancen, en el orden siguiente:

1. Gastos y costas judiciales.
2. En su caso, primas de los **SEGUROS** y que no hayan sido cubiertas en tiempo por **LA ACREDITADA**.
3. Comisiones no cubiertas.
4. Impuestos y derechos.
5. Intereses moratorios.
6. Intereses ordinarios.

7. Capital vencido.
8. Capital por vencer.

DÉCIMA CUARTA.- ESTADOS DE CUENTA. LA ACREDITANTE enviará mensualmente a LA ACREDITADA, al domicilio que ha señalado en la Cláusula Cuarta del Capítulo de **CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS**, un estado de cuenta dentro de los 10 días siguientes a la fecha de corte que corresponda, en el que de manera clara se indiquen los movimientos del **CRÉDITO**, la tasa de interés determinada, el **CAT** y el **CER** en términos de lo dispuesto por el Banco de México:

Dicho estado de cuenta, adicionalmente a lo antes señalado, incluirá cualquier otra información que LA ACREDITANTE se encuentre obligada a incluir conforme a disposiciones aplicables.

Si LA ACREDITADA, por cualquier causa, no hubiere recibido el estado de cuenta, LA ACREDITADA podrá solicitar a LA ACREDITANTE el importe a pagar, el saldo, las transacciones y los movimientos, en las sucursales de LA ACREDITANTE o en el servicio de atención telefónica, en los teléfonos que para tal efecto LA ACREDITANTE ha proporcionado a LA ACREDITADA o en la **UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN USUARIOS**, por lo que la falta del estado de cuenta no lo libera de la obligación de realizar oportunamente sus pagos.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de LA ACREDITADA de realizar consultas de saldos o movimientos del **CRÉDITO** en cualquier tiempo, en su caso, por conducto de la sucursal de LA ACREDITANTE o en el servicio de atención telefónica, en los teléfonos que para tal efecto LA ACREDITANTE ha proporcionado a LA ACREDITADA o en la **UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN USUARIOS**, sin perjuicio de hacerlo a través de medios electrónicos, cuando este servicio estuviera disponible por LA ACREDITANTE y contratado por LA ACREDITADA. LA ACREDITADA podrá realizar las consultas a que se refiere la presente, cubriendo los siguientes requisitos:

1. En caso de consulta en cualquiera de las sucursales de LA ACREDITANTE deberá acreditar su identidad presentando identificación oficial con fotografía vigente.
2. En caso de consultas telefónicas, deberá elegir las opciones del menú para consulta de saldos y movimientos de créditos hipotecarios, marcando su número de cliente y su número de NIP de Banca Telefónica que para este efecto se le entregue en la sucursal de LA ACREDITANTE en donde solicitó el **CRÉDITO**.
3. En caso de consultas electrónicas a través de medios electrónicos deberá proporcionar los datos de usuario y contraseña que se le proporcionaron, cuando contrató el servicio de banca el servicio bancario a través de medios electrónicos (Bajionet), si fuere el caso.

DÉCIMA QUINTA.- COSTO POR SERVICIOS.- LA ACREDITADA, podrá solicitar a LA ACREDITANTE los servicios que se detallan a continuación, previo pago de los costos indicados:

- a) **COMISIÓN POR EMISIÓN DE DOCUMENTOS - ESTADO DE CUENTA ADICIONAL: \$40.00 (CUARENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más Impuesto al Valor Agregado (IVA) por cada estado de cuenta mensual adicional que corresponda a un periodo de hasta de 23 veintitrés meses inmediatos anteriores a su solicitud.**

- b) **COMISIÓN POR EMISIÓN DE DOCUMENTOS - ESTADO DE CUENTA HISTÓRICO: \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más IVA, por cada estado de cuenta mensual adicional que corresponda a un periodo posterior a los 23 veintitrés meses inmediatos anteriores a su solicitud.**

LA SIGUIENTE COMISIÓN NO APLICA EN CASO DE CRÉDIBAJÓ LIQUIDEZ FAVOR DE ELIMINARLA EN ESE DESTINO

- c) **COMISIÓN POR EMISIÓN DE DOCUMENTOS - CONSTANCIA DE INTERESES REALES: \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más IVA por cada reimpresión.**

DÉCIMA SEXTA.- CONSULTAS Y ACLARACIONES. En caso de que “**LA ACREDITADA**” no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta, deberá presentar una solicitud de aclaración y/o inconformidad y/o queja por escrito o correo electrónico en la sucursal de **LA ACREDITANTE** en que tenga abierta su cuenta o bien, en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **LA ACREDITANTE** ubicada en Boulevard Manuel J. Clouthier n° 402, Colonia Jardines del Campestre, Código Postal 37128, León, Guanajuato, teléfono 477 740 7875, con dirección de correo electrónico: une@bb.com.mx, dentro de un plazo de 90 noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio.

La solicitud de aclaración deberá contener en forma detallada el o los movimientos con los cuales no esté de acuerdo **LA ACREDITADA**, así como copia de su identificación y la dirección a donde se le pueda enviar la respuesta. **LA ACREDITANTE** entregará a **LA ACREDITADA** la respuesta correspondiente, en el entendido de que **LA ACREDITADA** podrá acudir a recogerla en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios o en la sucursal en la cual solicitó la aclaración, conforme a lo señalado en la presente Cláusula.

Una vez recibida la solicitud de aclaración, **LA ACREDITANTE** contará con un plazo máximo de **45 cuarenta y cinco días naturales** para entregar a **LA ACREDITADA** el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por **LA ACREDITADA**.

El dictamen e informe antes referidos en la presente Cláusula deberán formularse por escrito y suscribirse por personal de **LA ACREDITANTE** facultado para ello. En el evento de que, conforme al dictamen que emita **LA ACREDITANTE**, resulte procedente el cobro del monto respectivo, **LA ACREDITADA** deberá hacer el pago de las cantidades a su cargo, incluyendo los intereses ordinarios conforme a lo pactado en el presente Contrato, sin que proceda el cobro de intereses moratorios y otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de esta Cláusula.

Dentro del plazo de **45 cuarenta y cinco días naturales** contados a partir de la entrega del dictamen a que se refiere la presente Cláusula, **LA ACREDITANTE** pondrá disposición de **LA ACREDITADA** en la sucursal de **LA ACREDITANTE** en que tenga abierta su cuenta o bien, en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios, el expediente generado con motivo de la solicitud aclaración.

Si **LA ACREDITADA** no impugna por escrito ante **LA ACREDITANTE** el estado de cuenta o los conceptos e importe a pagar, dentro del plazo señalado en la presente Cláusula para presentar la solicitud de aclaración, se entenderá que está conforme con su contenido y, por tanto, no podrá impugnarlos.

El procedimiento establecido en la presente Cláusula quedará sin efectos a partir de que **LA ACREDITADA** presente una demanda ante autoridad jurisdiccional o su reclamación ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, cuyos datos de contacto son: número telefónico de Atención a Usuarios 53 400 999 o lada sin costo 800-999-80-80; dirección en Internet: www.condusef.gob.mx y correo electrónico: asesoria@condusef.gob.mx, en términos de lo dispuesto por la **Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros**.

Asimismo, **LA ACREDITADA** podrá realizar consultas de saldo, movimientos o bien, manifestar sus quejas o inconformidades relacionadas con el presente Contrato a través del Centro de Atención Telefónica de **LA ACREDITANTE**, cuyo teléfono en la Ciudad de León, Guanajuato es 477 740 7875 o cualquier otro que posteriormente le notifique **LA ACREDITANTE**, para lo cual deberá proporcionar la información que se le requiera para tales efectos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA. **LA ACREDITADA**, salvo que exista autorización previa y por escrito de **LA ACREDITANTE**, se obliga a lo siguiente:

- a) Mantener la garantía hipotecaria constituida respecto del **INMUEBLE** en primer y único lugar a favor de **LA ACREDITANTE**;
- b) Destinar el **INMUEBLE** que constituye la garantía del **CRÉDITO** al de casa habitación, debiendo cubrir todos los requisitos establecidos por las autoridades administrativas para uso de suelo;
- c) Mejorar la garantía hipotecaria del presente **CRÉDITO** el valor del **INMUEBLE** que constituye la garantía sufiere demérito en una proporción de más del 20 % veinte por ciento, de tal suerte que resulte insuficiente para garantizar el pago del presente **CRÉDITO**;
- d) Cubrir cualquier pago a su cargo de conformidad con lo pactado en este Contrato;
- e) Dar aviso a la compañía aseguradora con la que se tengan contratados los **SEGUROS**, con copia para **LA ACREDITANTE**, en el caso de ocurrir algún siniestro; y
- f) Permitir a **LA ACREDITANTE** la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto del **CRÉDITO** y del **INMUEBLE** materia de este Contrato.

NOTA.- INSERTAR EN CASO DE CRÉDITO PARA PAGO DE PASIVOS

*g) Dentro de un plazo que no excederá de los **60 sesenta días naturales** contados a partir de la firma del presente Instrumento, **LA ACREDITADA** deberá realizar todos los trámites necesarios para cancelar la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble descrito en el **Antecedente I Primero** de este Instrumento, de tal forma que, el gravamen que se constituye en este Instrumento a favor de **LA***

ACREDITANTE sobre el **INMUEBLE**, se encuentre como primer y único gravamen.

- h) Dentro de los 3 tres días hábiles posteriores a la realización de la disposición del **CRÉDITO**, deberá de entregar a **LA ACREDITANTE** carta finiquito y/o carta de no adeudos y/o carta de cancelación de gravámenes por parte de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

NOTA.- INSERTAR EN CASO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN

- i) *Mantener vigentes los permisos, licencias y autorizaciones emitidos por autoridad competente para la conclusión de la construcción que llevará a cabo en el **INMUEBLE** de su propiedad identificado en el **Antecedente I Primero**, así como cumplir con todas las disposiciones en materia de protección al ambiente y equilibrio ecológico.*
- j) *Permitir a **LA ACREDITANTE** supervisar la correcta aplicación de los recursos materia del presente **CRÉDITO**, mediante visitas de supervisión a la obra, entrega de los avances o estimaciones y demás medidas necesarias para verificar la correcta aplicación del presente **CRÉDITO**.*
- k) *Terminar la construcción que llevará a cabo en el **INMUEBLE** dentro de un plazo que no excederá de 12 doce meses contados a partir de la fecha de disposición del presente **CRÉDITO**.*
- l) *Entregar a las autoridades competentes el aviso de terminación de obra y evidenciar lo anterior a **LA ACREDITANTE**, dentro de los 30 treinta días naturales siguientes a la fecha de entrega del aviso referido.*

DÉCIMA OCTAVA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO. El **CRÉDITO**, sus intereses y accesorios se darán por vencidos anticipadamente si **LA ACREDITADA**, faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato y en especial si ocurriese cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Si **LA ACREDITADA** deja de cumplir oportunamente uno o más de los pagos de capital y/o intereses y/o comisiones establecidas en el presente Contrato;
- b) Si **LA ACREDITADA** emplea el importe del **CRÉDITO** o parte del mismo en fines diferentes a los pactados;
- c) Si cualquiera de las declaraciones hechas por **LA ACREDITADA** en el Contrato fueren falsas o substancialmente inexactas;
- d) Si **LA ACREDITADA** **y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** afecta(n) el **INMUEBLE** otorgado en garantía con un gravamen distinto del que se constituye en el presente Contrato o bien, si lo afecta(n) en fideicomiso sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ACREDITANTE** o bien, el **INMUEBLE** otorgado en garantía fuere objeto de embargo;
- e) Si se presentan demandas o reclamaciones derivadas del incumplimiento de obligaciones crediticias de cualquier tipo en contra de **LA ACREDITADA**, que afecten las garantías del **CRÉDITO** o que afecten el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA**

ACREDITADA y a favor de **LA ACREDITANTE** conforme a este Contrato;

f) Si **LA ACREDITADA** no paga oportunamente las contribuciones a su cargo que deriven del **INMUEBLE** otorgado en garantía;

g) Si no mantiene vigentes los **SEGUROS**;

h) Si **LA ACREDITADA** destina el **INMUEBLE** a un fin distinto al de casa habitación;

i) Si **LA ACREDITADA** realiza sin previa autorización por escrito de **LA ACREDITANTE** modificaciones al **INMUEBLE** que afecten su naturaleza o funcionalidad, así como si realizar cualquier modificación lo hace sin apego a las especificaciones técnicas y estructurales autorizadas por las autoridades competentes, de tal forma que se afecte sustancialmente dicho **INMUEBLE** y se afecte su valor;

j) Si **LA ACREDITADA y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** no realizan el mantenimiento ordinario al **INMUEBLE** materia de la garantía durante la vigencia del **CRÉDITO**, a efecto de que esta no se demerite por un uso indebido;

k) Si **LA ACREDITADA** se encuentra en cualquiera de los supuestos señalados en el **artículo 301 trescientos uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, relativo a las causas de extinción del **CRÉDITO**;

l) Si **LA ACREDITADA y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** vende(n), enajena(n), grava(n), transmite(n), otorga(n) un poder para actos de dominio respecto del mismo o en cualquier forma dispone del **INMUEBLE** hipotecado, ya sea por sí o por interpósita persona, sin la autorización previa y por escrito de **LA ACREDITANTE**;

m) Si el bien **INMUEBLE** que constituye la garantía sufre algún demérito y en consecuencia resultare insuficiente para garantizar el crédito y **LA ACREDITADA** no la amplíe o mejore; y

n) Si **LA ACREDITADA** no proporciona a **LA ACREDITANTE** cuando así lo solicite, todos los datos o documentos relacionados con el destino de los fondos del **CRÉDITO** y cualesquier otra información que corresponda al **INMUEBLE** hipotecado, que podrá ser inspeccionado cuantas veces lo juzguen conveniente o necesario.

ñ) Si **LA ACREDITADA y/o (el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** admiten por escrito o por cualquier otro medio su incapacidad para pagar sus deudas o solicita la suspensión de pagos, quiebra o concurso o se entabla cualquiera de dichos procedimientos en su contra; y

NOTA.- INSERTAR EN CASO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN

*o) Si **LA ACREDITADA** no mantiene vigentes los permisos, licencias y autorizaciones emitidos por autoridad competente para la conclusión de la construcción que llevará a cabo en el **INMUEBLE** de su propiedad identificado en el **Antecedente I Primero**, no concluye las obras objeto de financiamiento dentro de los 12 doce meses siguientes a la fecha de disposición del **CRÉDITO**, no cumple con todas las disposiciones en materia de protección al ambiente y equilibrio ecológico o bien, no entrega a las autoridades competentes el aviso de terminación de obra,*

*evidenciando lo anterior a **LA ACREDITANTE**, dentro de los 30 treinta días naturales siguientes a la fecha de entrega del aviso de terminación de obra referido.*

En cualquiera de los casos anteriores, se dará por vencido anticipadamente el plazo y se hará exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en este Contrato o derivados de él.

DÉCIMA NOVENA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR. Las partes convienen en que **LA ACREDITADA** podrá vender el **INMUEBLE** hipotecado por cualquier título jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato, siempre y cuando obtenga previamente autorización por escrito de **LA ACREDITANTE**, para lo cual se deberán cumplir con los requisitos y formalidades que tenga establecidas **LA ACREDITANTE** conforme a sus políticas de crédito y la legislación aplicable a las Instituciones de Banca Múltiple, reservándose **LA ACREDITANTE** el derecho a requerir la celebración de los actos jurídicos necesarios para formalizar en términos legales la sustitución.

Además, dicha autorización de sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto se obligue en los mismos términos que **LA ACREDITADA** original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el Instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en este Instrumento se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen y presente a **LA ACREDITANTE** una solicitud de crédito debidamente requisitada, cumpla los requerimientos para ser considerado como sujeto de crédito y dé el debido cumplimiento a los demás requisitos y obligaciones que establece la **LTCG** y a las **Reglas de SHCP y BM**, los cuáles le hará de su conocimiento en su oportunidad **LA ACREDITANTE**.

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

VIGÉSIMA.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR. **LA ACREDITANTE** está obligada a recibir por adelantado el pago total del **CRÉDITO** que comprenda capital, intereses y demás accesorios legales, por parte de cualquier otra entidad acreditante o con dinero que un tercero le preste con ese objeto a **LA ACREDITADA**, la entidad acreditante o el tercero quedarán subrogados por ministerio de ley en los derechos de **LA ACREDITANTE** en los términos del Código Civil vigente en el Distrito Federal y las disposiciones relativas de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas, así como lo que dispone la **LTCG** y las **Reglas de SHCP y BM**, siempre y cuando la nueva entidad acreditante se subrogue a su vez en términos y condiciones originales del presente Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESIÓN O DESCUENTO. **LA ACREDITADA y (el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** desde este momento faculta(n) de manera expresa e irrevocable a **LA ACREDITANTE**, conforme el **artículo 299 doscientos noventa y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, para ceder o descontar, total o parcialmente, aún antes del vencimiento del presente Contrato o de la disposición que se realice al amparo del mismo, los derechos en su favor, inclusive antes o después de dispuesto el crédito y, en su caso, del pagaré que documente la disposición del mismo, sin necesidad de previo aviso o

consentimiento de su parte. La cesión o descuento del presente Contrato o de la disposición que se realice al amparo del mismo, incluirá todos los derechos accesorios, como la obligación solidaria e hipoteca, que le correspondan. En caso de que fuera necesario, **LA ACREDITADA y (el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** se compromete(n) a realizar los actos necesarios para darle la formalidad requerida a dicha cesión o descuento.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA. **LA ACREDITADA** está de acuerdo en que **LA ACREDITANTE** se reserve la facultad de restringir el importe del **CRÉDITO**, así como el plazo en que **LA ACREDITADA** tiene derecho a hacer uso del crédito o ambos a la vez, mediante simple aviso dado a **LA ACREDITADA** por escrito.

Asimismo, **LA ACREDITANTE** podrá en cualquier tiempo, denunciar el Contrato, mediante simple aviso dado a **LA ACREDITADA** por escrito.

En caso de denuncia de este Contrato, el **CRÉDITO** se extinguirá en la parte en que **LA ACREDITADA** no hubiera hecho uso de él.

VIGÉSIMA TERCERA.- DURACIÓN. El presente Contrato tendrá una duración igual al plazo que se señala para el pago del **CRÉDITO** establecido en la Cláusula Décima, dentro del cual **LA ACREDITADA** deberá pagar el **CRÉDITO** y sus accesorios a **LA ACREDITANTE**, en el entendido que (i) en caso de ocurrir cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado que se mencionan en el presente Contrato, dicho plazo se tendrá por vencido en forma anticipada, y **LA ACREDITADA** deberá cubrir en forma anticipada e inmediata el **CRÉDITO** y todas las cantidades que adeude bajo el presente Contrato, y (ii) en cualquier caso, el Contrato continuará vigente mientras exista cualquier cantidad pendiente de pago bajo el mismo.

VIGÉSIMA CUARTA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA. Como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de **LA ACREDITANTE** a cargo de **LA ACREDITADA**, en este acto *(la empresa denominada [**], por conducto de su representante legal) (el(los) señor(es) [**], en lo personal y por su propio derecho)*, como **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)**, manifiesta(n) su absoluta conformidad en constituirse como *obligado(s) solidario(s)* en favor de **LA ACREDITADA**, garantizando de manera absoluta, solidaria e incondicional el pago total del **CRÉDITO** dispuesto por ella a su vencimiento, así como las demás obligaciones que le derivan o puedan derivar a **LA ACREDITADA** conforme al presente contrato, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1,987 mil novecientos ochenta y siete, 1,988 mil novecientos ochenta y ocho y 1,989 mil novecientos ochenta y nueve del Código Civil Federal y demás relativos aplicables, así como sus correlativos del Código Civil de cualquier Entidad Federativa de la República Mexicana. La responsabilidad del(los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** conforme a esta Obligación Solidaria será subsistente, absoluta e incondicional, no obstante: (i) la falta de validez o exigibilidad en contra de **LA ACREDITADA** o de cualquier otro obligado real o personal, o de cualquier otro convenio o instrumento relativo a cualquiera de ellos, incluyendo cualquier garantía real o personal; (ii) el cambio en el tiempo, el lugar o la forma de pago, o de cualquier otro término de las obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato, o de cualquiera de las mismas, o de cualquier otra reforma, renuncia, dispensa o modificación de este Contrato; o (iii) el cambio, liberación u omisión de perfeccionar cualquier garantía o

cualquier liberación, reforma, renuncia o dispensa de los términos de cualquier otra garantía para todas o cualquiera de las obligaciones conforme al presente Contrato.

El(Los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** renuncia(n) a cualquier requerimiento, mandamiento judicial, protesto y a cualquier otro tipo de diligencia o notificación con respecto a la exigibilidad de obligaciones que en este acto asumen. Tampoco podrán ejercitar derecho alguno que sea adquirido por vía de subrogación, o por cualquier pago hecho, o de cualquier otra manera, hasta que todas las obligaciones a favor de **LA ACREDITANTE** hayan sido totalmente pagadas. La obligación solidaria permanecerá en vigor durante la vigencia del presente Contrato y mientras existan saldos insolutos del mismo.

El(Los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** manifiesta(n) que la obligación solidaria constituida conforme al presente instrumento: (i) representa un derecho de cobro vinculante, mediante el cual asume(n) cualquier tipo de obligación de pago que **LA ACREDITADA** está obligada a cumplir en virtud del presente instrumento, (ii) es irrevocable e incondicional por lo que no resulta permitida su renuncia, disminución, cancelación o revocación de manera unilateral, por lo que en este acto hace(n) renuncia expresa de cualquier acción o derecho al respecto, (iii) resultan exigibles y permiten su ejecución legal en la jurisdicción pactada, y (iv) al presentarse un incumplimiento o falta de pago de **LA ACREDITADA**, **LA ACREDITANTE** podrá emprender a la brevedad, acciones judiciales o extrajudiciales indistintamente contra **LA ACREDITADA** y/o el(los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)**.

La presente obligación solidaria se constituye sin que sea necesario que el(los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** firme(n) por aval los pagarés que **LA ACREDITADA** suscriba para documentar la disposición efectuada a cargo del crédito otorgado, por lo que (el) (los) **OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)** reconoce(n) desde ahora la disposición, garantizando solidariamente el pago de la misma y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

VIGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIÓN AL CONTRATO. El presente Contrato sólo podrá ser modificado previo acuerdo de las partes, debiendo constar dichas modificaciones por escrito.

LA ACREDITADA se obliga a pagar todos los derechos, gastos, honorarios e impuestos que se originen con motivo de la celebración del Convenio a que se refiere el párrafo precedente, así como los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

VIGÉSIMA SEXTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PAGO ANTICIPADO.

LA ACREDITADA en cualquier momento podrá solicitar por escrito a **LA ACREDITANTE** el saldo del importe del **CRÉDITO** en la oficina o sucursal que le corresponda o bien, en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **LA ACREDITANTE**, dándose por terminado el Contrato, si no existieran adeudos a cargo de **LA ACREDITADA** derivadas del mismo, a más tardar al día hábil siguiente de la recepción de dicha solicitud de terminación. En caso de que existan adeudos, **LA ACREDITANTE** comunicará a **LA ACREDITADA** al día hábil siguiente de la recepción de la solicitud de terminación, el importe adeudado del **CRÉDITO** y en un plazo de **5 cinco días hábiles** contados a partir de la solicitud de terminación, **LA ACREDITANTE** pondrá a disposición de **LA ACREDITADA** dicha información en la sucursal de **LA ACREDITANTE** designada por **A ACREDITADA** en la solicitud respectiva, o bien, en la

Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **LA ACREDITANTE**. La terminación del Contrato sólo se verificará una vez que **LA ACREDITADA** haya cubierto la totalidad de los adeudos derivados del **CRÉDITO**.

Una vez pagado el **CRÉDITO** en su totalidad conforme al párrafo que antecede, **LA ACREDITANTE** reportará a las Sociedades de Información Crediticia dentro del plazo que corresponda en términos de la Legislación Aplicable la terminación del Contrato sin adeudos. Así mismo, si existiera saldo remanente a favor de **LA ACREDITADA**, éste será entregado a **LA ACREDITADA**, mediante abono en la Cuenta de Depósito Bancario de Dinero a la Vista que tenga abierta con **LA ACREDITANTE** o en su defecto, mediante cheque de caja. De igual forma **LA ACREDITADA** podrá solicitar, en la sucursal que le corresponda, un estado de cuenta que dé constancia de la inexistencia de adeudos entre las partes derivados del presente **CRÉDITO**.

Lo anterior sin perjuicio de que **LA ACREDITADA** pueda solicitar dentro de un plazo de **10 diez días hábiles** posteriores a la fecha de firma del presente Contrato, la cancelación del mismo sin responsabilidad alguna, siempre y cuando **LA ACREDITADA** no haya efectuado disposiciones al amparo del presente Contrato. En caso de que utilice el **CRÉDITO** otorgado en el presente Contrato podrá dar por terminado el Contrato conforme a lo establecido en la presente Cláusula.

En cualquier supuesto de solicitud de terminación del contrato por parte de **LA ACREDITADA**, ésta deberá presentar su solicitud de terminación por escrito acompañada de copia de su identificación oficial para efectos de verificar su identidad, en cualquiera de las sucursales de **LA ACREDITANTE**, o bien, en su Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **LA ACREDITANTE**, debiendo entregarle el acuse de recibo a **LA ACREDITADA** de dicha solicitud.

NOTARIA.- AGREGAR EN LA SIGUIENTE CLÁUSULA LO RELATIVO AL APOYO INFONAVIT PARA PAGO DE PASIVOS Y EN SU CASO AJUSTAR CONFORME A LO AUTORIZADO POR EL INFONAVIT:

VIGÉSIMA SEXTA.- SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y APORTACIONES PATRONALES SUBSECUENTES. *****

CAPITULO **TERCERO [CUARTO]**
CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

PRIMERA.- DEPOSITARIO. En caso de que **LA ACREDITANTE** dé por vencido anticipadamente el plazo para el pago del **CRÉDITO** conforme a la Cláusula denominada Vencimiento Anticipado y ejerza las acciones correspondientes, **LA ACREDITADA y/o (el) (los) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) y/o (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** manifiestan en este acto que, renuncian desde este momento a ser depositarios del **INMUEBLE** dado en garantía. En virtud de lo anterior, **LA ACREDITADA** se obliga a entregar a **LA ACREDITANTE** o al depositario que ésta designe, la posesión del **INMUEBLE** dado en garantía. No obstante lo anterior, **LA ACREDITADA y (el) (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** será(n) responsable(s) de cualquier daño que sufra el **INMUEBLE** mientras el depositario no tome posesión de éste.

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

TERCERA.- AUTORIZACIONES DE LA ACREDITADA. LA ACREDITADA faculta a LA ACREDITANTE para proporcionar a otra persona que maneje o llegue a manejar aspectos operativos y/o comerciales relacionados con este Instrumento y que LA ACREDITANTE pudiera contratar para tal efecto, cualquier dato relativo a las operaciones que se efectúen al amparo de este Contrato, incluyendo nombre y domicilio de LA ACREDITADA, sin que lo anterior se entienda como revelación de información confidencial para efectos de este Contrato, ni como violación de ningún tipo de secreto, bancario, fiduciario o de otra índole.

Asimismo, las partes manifiestan que previamente a la firma del presente Contrato, LA ACREDITADA, ha otorgado una autorización en un documento independiente, que cuenta con una firma adicional a la requerida para el trámite del presente CRÉDITO, mediante el cual autoriza a LA ACREDITANTE, para que directamente o por medio de cualquier sociedad de información crediticia a que se refiere la Ley para Regular a las Sociedades de Información Crediticia solicite, obtenga o verifique cuantas veces sea necesario, toda la información crediticia de LA ACREDITADA y, en general, de toda persona que suscriba o firme el presente Contrato, en términos de la autorización respectiva que obra en la solicitud de crédito suscrita por LA ACREDITADA, instrucción que ratifica en este acto.

Además, LA ACREDITADA autoriza a LA ACREDITANTE para que directamente o por conducto de las personas que contrate para tales efectos, efectúe cualquier otra investigación que estime pertinente y comparta la información, incluyendo sin limitar aquella que pueda contener datos personales de LA ACREDITADA que llegue a ser de su conocimiento con otras empresas pertenecientes al grupo de negocios de LA ACREDITANTE.

Así mismo, LA ACREDITADA ratifica la autorización que otorgó a LA ACREDITANTE, en documento separado cuyo formato se agrega al presente Contrato como parte integrante del mismo, para que comparta su información para fines estadísticos, publicitarios o mercadotécnicos, así como para recibir publicidad de otros productos o servicios de LA ACREDITANTE o de empresas pertenecientes al mismo Grupo de LA ACREDITANTE.

LA ACREDITADA podrá modificar o revocar en cualquier momento, la autorización otorgada para que LA ACREDITANTE comparta la información a que se refiere la presente Cláusula para fines estadísticos, publicitarios o mercadotécnicos, así como para recibir publicidad de otros productos o servicios de LA ACREDITANTE o de empresas pertenecientes al mismo grupo de LA ACREDITANTE; para lo cual deberá presentar una solicitud por escrito en cualquier oficina o sucursal o en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de LA ACREDITANTE.

De igual forma LA ACREDITADA manifiesta que tiene pleno conocimiento de la naturaleza y alcance de la información que se

solicitará, del uso que se hará de tal información y del hecho de que se podrán realizar consultas periódicas de su historial crediticio, como lo establece el artículo **28 veintiocho de la Ley para Regular a las Sociedades de Información Crediticia**, el cual se refiere al consentimiento que debe dar **LA ACREDITADA** para que las Sociedades de Información Crediticia puedan dar información sobre el mismo.

En este acto **LA ACREDITADA** certifica y hace constar de manera fehaciente que: (i) tiene pleno conocimiento de la naturaleza y alcance de la información que la Sociedad de Información Crediticia de que se trate proporcionará a **LA ACREDITANTE**; (ii) tiene pleno conocimiento de la naturaleza y alcance de la información que **LA ACREDITANTE** podrá proporcionar a terceros conforme a esta Cláusula; (iii) tiene pleno conocimiento del uso que **LA ACREDITANTE** hará de dicha información; y (iv) tiene pleno conocimiento del hecho de que **LA ACREDITANTE** podrá realizar consultas periódicas de su historial crediticio, durante todo el tiempo que mantengan una relación jurídica.

La presente autorización estará vigente durante todo el tiempo en que **LA ACREDITADA** mantenga una relación jurídica con **LA ACREDITANTE**, pero nunca será menor a 3 tres años contados a partir de la fecha en que se expide.

CUARTA.- DOMICILIOS. Las partes en este Contrato, designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios:

- **LA ACREDITADA:** **[*SE ESTABLECERÁ AL MOMENTO DE CELEBRAR LA FIRMA DEL CONTRATO*]**

- **LA ACREDITANTE:** **[*SE ESTABLECERÁ AL MOMENTO DE CELEBRAR LA FIRMA DEL CONTRATO*]**

- **EL (LOS) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S):** **[*SE ESTABLECERÁ AL MOMENTO DE CELEBRAR LA FIRMA DEL CONTRATO*]**

- **EL ACREEDOR HIPOTECARIO:** **[*SE ESTABLECERÁ AL MOMENTO DE CELEBRAR LA FIRMA DEL CONTRATO*]**

Mientras **LA ACREDITADA** y/o (el) (los) **“OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)”** y/o (el) (los) **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”** no notifiquen por escrito a **LA ACREDITANTE** el cambio de su respectivo domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en el domicilio señalado en la presente Cláusula.

QUINTA.- TÍTULO EJECUTIVO. En los términos de lo dispuesto por la **Ley de Instituciones de Crédito**, el presente Contrato junto con la certificación del contador de **LA ACREDITANTE** respecto del estado que guarde la cuenta, serán título ejecutivo sin necesidad de reconocimiento de firma o de otro requisito y hará fe plena de los saldos resultantes a cargo de **LA ACREDITADA**.

SEXTA.- JURISDICCIÓN. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato de Apertura de Crédito Simple, las partes se someten expresamente a las Leyes, la Jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de **[*se establecerá al momento de celebrar la firma del Contrato conforme a la instrucción notarial*]**, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiese corresponder.

LA ACREDITANTE se reserva la facultad de obtener el cobro de los saldos a cargo de **LA ACREDITADA** ejercitando la vía ejecutiva mercantil o la que en su caso corresponda sin sujeción de orden, de conformidad con el **artículo 1055 bis mil cincuenta y cinco bis del Código de Comercio**, en la inteligencia de que si se sigue dicha vía ejecutiva, **LA ACREDITANTE** podrá señalar bienes suficientes para embargo sin sujetarse al orden que establece el **artículo 1,395 mil trescientos noventa y cinco del Código de Comercio**, tomando en cuenta además que en ningún caso podrá **LA ACREDITADA** ser nombrada como depositaria de los bienes, pudiendo en cambio el depositario nombrado por **LA ACREDITANTE** tomar posesión sin necesidad de otorgar fianza. Asimismo, se conviene expresamente que el ejercicio de alguna de estas acciones no implicará la pérdida de la otra y que todas las que competan a **LA ACREDITANTE** permanecerán íntegras en tanto no sea liquidada la totalidad del **CRÉDITO** y sus accesorios a cargo de **LA ACREDITADA**, conservando las garantías constituidas y su preferencia, aún cuando los bienes gravados sean señalados para la práctica de la ejecución.

SÉPTIMA.- GASTOS. **LA ACREDITADA** se obliga a pagar todos los derechos, gastos, honorarios e impuestos que se originen con motivo de la celebración de este Instrumento, de su formalización y, en su caso, de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y los de su cancelación.

PERSONALIDAD

EL NOTARIO, BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD, DEBERÁ HACER CONSTAR EL ACREDITAMIENTO DE LA PERSONALIDAD DE LOS REPRESENTANTES Y APODERADOS, CERCIORÁNDOSE DE QUE ÉSTOS CUENTAN CON FACULTADES SUFICIENTES PARA CELEBRAR LOS ACTOS JURÍDICOS DEL INSTRUMENTO.

GENERALES DE LAS PARTES