



BH-ADQ-PS-HC-AI-11-OCT-25

PRODUCTO HIPOTECARIO: "HIPOTECA CRECIENTE BBVA APOYO INFONAVIT"

DATOS DE REGISTRO (0305-138-001344/30-02364-0925)

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN PARA OPERACIONES DE CRÉDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA, PARA EL DESTINO DE ADQUISICIÓN, EN PESOS Y TASA CRECIENTE. EL PRESENTE MODELO CONTIENE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA CON APOYO INFONAVIT.

(PARA MERCADO ABIERTO, CLIENTE NÓMINA Y PREFERENTE).

"TODAS LAS NOTAS DE LLENADO DEL PRESENTE MODELO DE CONTRATO CON FUENTE EN COLOR AZUL, DEBERÁN SER ELIMINADAS DEL PROYECTO DE ESCRITURA CORRESPONDIENTE"

----LIBRO

----ESCRITURA

----En la Ciudad de _____, Estado de _____, a los ___ días del mes de _____ del año de ____, yo el Licenciado _____ Titular de la Notaría número ___, de esta Ciudad, hago constar los siguientes actos:

[NOTA: EN CASO DE QUE EXISTA UN GRAVAMEN QUE SE DEBA CANCELAR EN FORMA SIMULTÁNEA SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO:I.- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA, que otorga _____, en lo sucesivo el “_____”[INSERTAR EL NOMBRE DEL ACREDITOR HIPOTECARIO], representado por _____ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], a favor de _____ [Anotar nombre completo del DEUDOR HIPOTECARIO A FAVOR DE QUIEN SE CANCELA].]

[NOTA: EN CASO DE QUE NO EXISTA UN GRAVAMEN PREVIO QUE CANCELAR, ENTONCES SE DEBERÁ ELIMINAR EL CAPÍTULO I.- CANCELACIÓN DE HIPOTECA E INICIAR CON EL SIGUIENTE TEXTO COMO CAPÍTULO I:]

II. EI CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, ***, ***** [ANOTAR NOMBRE DEL (DE LOS) COMPRADOR(ES)], en lo sucesivo la “PARTE COMPRADORA”, y, de otra, _____ [ANOTAR NOMBRE DEL (DE LOS) VENDEDOR(ES)], en lo sucesivo “LA PARTE VENDEDORA”.**

[NOTA: EN CASO QUE LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL PREVEA LA COMPARCENCIA DE SOLO UN ACREDITADO, ENTONCES SE DEBERÁ INSERTAR EL SIGUIENTE TEXTO: III.EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO

BBVA MÉXICO, en lo sucesivo “LA ACREDITANTE”, representada por _____ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], y por otra parte, ***** [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE “EL ACREDITADO”], en lo sucesivo denominado(a) como “EL ACREDITADO”.]

[NOTA: EN CASO DE QUE “EL ACREDITADO” ESTE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, ENTONCES SE ANOTARÁ LA SIGUIENTE COMPARECENCIA: ****, **** [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE “EL ACREDITADO”], en lo sucesivo denominado(a) como “EL ACREDITADO”, con el consentimiento de su cónyuge, **** [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL CÓNYUGE].

[NOTA: EN CASO QUE LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL PREVEA LA COMPARECENCIA DE COACREDITADOS, ENTONCES SE DEBERÁ UTILIZAR EL SIGUIENTE TEXTO: **** y **** [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE LOS TRABAJADORES QUE CONCURRAN COMO COACREDITADOS], en lo sucesivo ambos denominados como “EL ACREDITADO”.]

[NOTA: SI PARA CUALQUIERA DE LOS TRES SUPUESTOS ANTES MENCIONADOS, ADEMÁS LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL PREVÉ LA COMPARECENCIA DE UN OBLIGADO SOLIDARIO, ENTONCES SE DEBERÁ AÑADIR EL SIGUIENTE TEXTO, PARA QUE DIGA: con la comparecencia de **** [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DEL OBLIGADO SOLIDARIO], en su calidad de “OBLIGADO SOLIDARIO”.]

IV.- EL CONVENIO PARA LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PAGO DEL CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 43 BIS DE LA LEY DEL INFONAVIT que celebran, por una parte, _____ [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE “EL ACREDITADO”], a quien se le ha designado como “EL ACREDITADO” y por otra parte, “LA ACREDITANTE”, representada como ha quedado dicho; a quienes conjuntamente se les denominará como “LAS PARTES”, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

[NOTA: SE DEBERÁ DEJAR CONSTANCIA DEL ESTADO CIVIL DE LOS ACREDITADOS, OBLIGADOS SOLIDARIOS Y GARANTES HIPOTECARIOS, EN LOS DATOS GENERALES QUE INCORPORA EL NOTARIO PÚBLICO, DEBIÉNDOSE PRECISAR EL RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO Y LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ACTA DE MATRIMONIO QUE LO ACREDITE, COMO PUEDEN SER EL NÚMERO DE PARTIDA, FOLIO, LIBRO, JUZGADO Y DEMÁS DATOS DE IDENTIFICACIÓN QUE PROCEDAN].

ANTECEDENTES

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.

NOTA: En este apartado el Notario bajo su más estricta responsabilidad deberá relacionar la escritura pública de adquisición de la propiedad del inmueble que será

hipotecado, describiendo la ubicación, superficie, medidas y linderos, y teniendo a la vista el primer testimonio con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo, mediante el cual "LA PARTE VENDEDORA" adquirió la propiedad.

Si se trata de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio o lotificado, el Notario bajo su estricta responsabilidad, deberá transcribir en la escritura respectiva los datos que interesen para esta operación, tales como número de escritura, fecha de la misma, etc., incluyendo el indiviso y la descripción de los bienes de propiedad de uso común, en su caso, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Por ningún motivo "LA ACREDITANTE" aceptará en garantía hipotecaria, inmuebles cuyos antecedentes de propiedad deriven de: (i) inmatriculación administrativa o judicial; (ii) información ad perpetuam o testimonial; (iii) aquellos sobre los cuales exista alguna limitación de dominio como Usufructo, Servidumbre, Limitación de uso de suelo y ambientales; (iv) de procesos de regularización territorial de organismos públicos, ya sean federales o locales; (v) de bienes ejidales no desincorporados de tal régimen y cuya primera enajenación no cumpla con la legislación en la materia; (vi) inmuebles destinados para hospitales, escuelas, asilos, orfanatos o similares; y (vii) así como inmuebles cuya propiedad sea Federal, Estatal o Municipal.

II.- CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- (o LOTIFICACIÓN, según sea el caso).-

III.- INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN.-

IV.- GRAVÁMENES.- EL INMUEBLE a que se refiere el ANTECEDENTE [COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO]de este instrumento, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal ni comunal, agregando que no se encuentra expropiado ni afectado en forma alguna como lo demuestra con el Certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO, EN EL SUPUESTO DE QUE LA LEGISLACIÓN LOCAL PREVEA LA ANOTACIÓN DE AVISO CAUTELAR O AVISO PREVENTIVO O PRIMER AVISO O SEGÚN APLIQUE: con la anotación del _____ vigente,] de fecha _____ expedido por el Registro Público de la Propiedad de _____, que el suscrito notario agrega al apéndice de esta escritura con la letra “____”, así como a los testimonios que de la presente se expidan.

[NOTA: EN CASO DE QUE EXISTA UN GRAVAMEN QUE SE CANCELE SIMULTÁNEAMENTE EN EL MISMO INSTRUMENTO SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO: IV.- GRAVÁMENES.- EL INMUEBLE a que se refiere el ANTECEDENTE _____ [COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO]de este instrumento, se encuentra libre de gravámenes, en virtud de que la hipoteca a que se hace referencia en el ANTECEDENTE _____ [COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO] de este instrumento, no tiene razón de ser, toda vez que será cancelada en esta misma escritura, no teniendo inscrita declaratoria alguna que

establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal ni comunal, agregando que no se encuentra expropiado ni afectado en forma alguna, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes **[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO, EN EL SUPUESTO DE QUE LA LEGISLACIÓN LOCAL PREVEA LA ANOTACIÓN DE AVISO CAUTELAR O AVISO PREVENTIVO O PRIMER AVISO O SEGÚN APLIQUE:** con la anotación del _____ vigente,] expedido por el Registro Público de la Propiedad de _____, el día _____ del mes de _____ de dos mil _____, que el suscrito notario agrega al apéndice de este escritura con la letra “__”.]

NOTA: En caso de existir algún gravamen o limitación el Notario bajo su estricta responsabilidad, por ningún motivo deberá celebrar la escritura de apertura de crédito, hasta en tanto no se haya cancelado el gravamen o limitación respectivos.

Asimismo, el Notario deberá solicitar personalmente y no por conducto de terceros el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y deberá firmar la presente escritura, siempre que la anotación preventiva se encuentre vigente. En caso que, la legislación local no prevea la presentación y existencia de anotación preventiva al momento de solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, entonces, se deberá contar con dicho certificado expedido por un tiempo no mayor a 48 horas previas a la fecha de firma. En ningún caso y por ningún motivo se deberá firmar sin contar con el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo.

V.- SITUACIÓN FISCAL.-

NOTA: El Notario deberá solicitar se acredite el pago pago de, entre otras contribuciones, según la legislación local, del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, con las boletas de pago suficientes, constancias, informes, certificados de no adeudo y/o demás documentación, comprobantes originales que se agregarán al apéndice de la escritura; o copia de los originales, manifestando que tuvo los originales a la vista y los entregó al comprador.

El Notario bajo su responsabilidad, vigilará que las boletas de pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, sean individuales cuando proceda y que correspondan al inmueble objeto de la garantía. Por ningún motivo se podrán aceptar boletas de pago globales en general.

Para el caso de que en el lugar donde se elabore la escritura, existan diversas obligaciones por la legislación local aplicable, deberán cumplirse las disposiciones que deriven de la misma y relacionarse como ANTECEDENTE, agregando a la presente escritura la documentación que compruebe el cumplimiento de tales obligaciones.

VI.- USO DE SUELO.-**[NOTA: EN CASO DE QUE DE ACUERDO A LA LEGISLACIÓN LOCAL SEA OBLIGATORIO EL PRESENTE DOCUMENTO, SE DEBERÁ CONTAR CON EL MISMO PREVIO A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO]**

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

I.- DECLARA “EL ACREDITADO”.- Bajo protesta de decir verdad que:

A.- La información contenida en esta escritura, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a “LA ACREDITANTE”, se apega a la realidad.

B.- No tiene obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiere tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.

C.- Desea adquirir EL INMUEBLE objeto del presente instrumento, por lo cual solicita a “LA ACREDITANTE” le otorgue el presente crédito hipotecario.

D.- Cuenta con la capacidad legal y económica necesaria para celebrar estos actos jurídicos.

E.- Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a LA PARTE VENDEDORA, en su caso, el importe total por concepto de enganche pactado respecto al precio de la compraventa de “EL INMUEBLE” que adquiere y que no adeuda cantidad alguna al vendedor que por concepto del mencionado enganche entregó a LA PARTE VENDEDORA. **[NOTA: EL NOTARIO VERIFICARÁ QUE NO EXISTAN OTROS ADEUDOS A CARGO DEL ACREDITADO, QUE DEBA PAGAR A LA PARTE VENDEDORA PREVIO A LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA, DIVERSOS AL ENGANCHE]**

F.- Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito.

G.- Con anterioridad a la celebración del presente instrumento recibió: i) un ejemplar de la carátula de crédito de la presente operación y que firmada de conformidad se anexa al apéndice de esta escritura con la letra “_”; y. ii) el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de “LAS PARTES” que en esta escritura se formalizan y que “LAS PARTES” asumen.

H.- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de “LA PARTE VENDEDORA”, sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de “LA ACREDITANTE” en esta materia, en virtud de que esta última sólo le otorgó el crédito para adquirirla.

I.- Que a la fecha de firma del presente instrumento, ha pagado en su totalidad los gastos de investigación y análisis de crédito.

J.- Cuenta con una relación laboral vigente y no tiene un crédito vigente con el INFONAVIT. En el supuesto de que los trabajadores hayan obtenido un crédito del Infonavit y éste se encuentre liquidado, se requerirá de al menos 2 (dos) años de aportaciones adicionales a partir de la fecha de dicha liquidación.

K.- El trabajador manifiesta su conformidad de que en el caso de que se presenten inconsistencias entre la operación y los requisitos que marca EL INFONAVIT en el programa denominado APOYO INFONAVIT, el trabajador no podrá solicitar el apoyo de EL INFONAVIT, ni el INFONAVIT lo otorgará.

L.- El valor de la vivienda a la fecha de firma del presente instrumento no excede el monto máximo fijado por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT.

M.- Que “LA ACREDITANTE” le proporcionó a “EL ACREDITADO” un listado de unidades de valuación, de entre las cuales escogió a la que practicó el avalúo del inmueble materia del crédito.

N.- Que “LA ACREDITANTE” le informó a “EL ACREDITADO” previo a la firma del presente contrato, que es un requisito para la contratación del presente crédito, que éste último cuente con los siguientes seguros: (i) de Vida e Invalidez Total y Permanente de “EL ACREDITADO”; (ii) contra Daños que pudiere sufrir “EL INMUEBLE”; y, por último (iii) de Desempleo (éste último, es aplicable únicamente para el caso que “EL ACREDITADO” sea un trabajador asalariado), señalando que la contratación de los seguros mencionados son opcionales para “EL ACREDITADO” con la compañía aseguradora, “BBVA SEGUROS MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO”.

Es del conocimiento de “EL ACREDITADO” que, la contratación de los seguros señalados en el presente numeral, en el supuesto de contratarlos con “BBVA SEGUROS MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, se formalizarán mediante la suscripción del (de los) documentos correspondientes a dichos seguros; los cuales son independientes al presente instrumento.

Ñ.- Conoce y entiende la comisión de Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Total que deberá pagar a “LA ACREDITANTE”, en caso de realizar el prepago (solo en el caso de pago total) del crédito otorgado en el presente contrato o bien la comisión de Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Parcial, por los pagos anticipados parciales del crédito otorgado en el presente contrato.

II.- DECLARA “LA ACREDITANTE” QUE:

A.- Es una Sociedad Anónima, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, para operar como una Institución de Crédito.

B.- Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar y administrar créditos hipotecarios.

C.- Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente instrumento y que no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.

D.- El presente contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número 0305-138-001344/30-02364-0925. **[NOTA: SE DEBERÁ VERIFICAR QUE ESTE NÚMERO COINCIDA CON EL QUE SE INDICA EN LA PARTE INFERIOR DE LA CARÁTULA DE CRÉDITO].**

E.- Informó a "EL ACREDITADO" las comisiones Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Total, y Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Parcial que deberá pagar a "LA ACREDITANTE", en caso de realizar el prepago (pago total) del crédito otorgado en el presente contrato o bien, por los pagos anticipados. parciales del crédito otorgado en el presente contrato; así mismo hizo del conocimiento de "EL ACREDITADO", otros productos que comercializa en los que no se realiza el cobro de comisiones bajo este concepto

III.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:

[NOTA: LA SIGUIENTE DECLARACIÓN APLICA CUANDO SOBRE EL INMUEBLE NO EXISTE GRAVAMEN ALGUNO: 1.- EL INMUEBLE está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes**[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO, EN EL SUPUESTO DE QUE LA LEGISLACIÓN LOCAL PREVEA LA ANOTACIÓN DE AVISO CAUTELAR O AVISO PREVENTIVO O PRIMER AVISO O SEGÚN APLIQUE:** con la anotación del _____ vigente, expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el ANTECEDENTE _____ **[COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO].**]

[NOTA: LA SIGUIENTE DECLARACIÓN APLICA CUANDO SOBRE EL INMUEBLE EXISTE UN GRAVAMEN QUE SERÁ CANCELADO EN EL MISMO INSTRUMENTO: 1.- EL INMUEBLE está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, en virtud de que la hipoteca a que se hace referencia en el ANTECEDENTE _____ **[COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO]** de este instrumento, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes**[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE DEBERÁ INCLUIR EL SIGUIENTE TEXTO, EN EL SUPUESTO DE QUE LA LEGISLACIÓN LOCAL PREVEA LA ANOTACIÓN DE AVISO CAUTELAR O AVISO PREVENTIVO O PRIMER AVISO O SEGÚN APLIQUE:** con la anotación del _____ vigente, expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el ANTECEDENTE _____ **[COLOCAR EL NÚMERO DE ANTECEDENTE RESPECTIVO]**, será cancelada en esta misma escritura.]

2.- EL INMUEBLE materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas con número de cuenta: _____ y _____ respectivamente, **[NOTA: EN ESTE NUMERAL, ADEMÁS DE LAS BOLETAS DE PAGO, SE DEBERÁN INCLUIR LAS CERTIFICACIONES DE NO ADEUDO, CUANDO LEGISLACIÓN LOCAL PREVEA SU OBTENCIÓN PARA EL TRÁMITE DE PAGO DE TRASLADO DE DOMINIO O EL IMPUESTO QUE CORRESPONDA SEGÚN LA ENTIDAD]** que se agregan al apéndice con la letra " _____".

[NOTA: LA SIGUIENTE DECLARACIÓN DEBERÁ INCLUIRSE CUANDO EL PAGO DEL ANTICIPO DEL PRECIO DE LA COMPROVANTIA SE HAYA REALIZADO EN EFECTIVO CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES]

Recibí en efectivo del "EL ACREDITADO" la cantidad de \$ _____ por concepto de (i) anticipo o (ii) enganche sobre el precio total que implica la operación de la compraventa respecto del inmueble señalado en el antecedente I del presente instrumento, otorgando en este acto a "EL ACREDITADO", por la cantidad antes mencionada, el recibo más amplio que en Derecho proceda.

IV.- DE LAS PARTES:

- a) Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato.
- b) Que el representante de “LA ACREDITANTE” explicó a “EL ACREDITADO” los términos y condiciones definitivos de las “CLAUSULAS FINANCIERAS”, así como las comisiones aplicables contenidas en este contrato, manifestando “EL ACREDITADO” que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

Expuesto lo anterior, “LAS PARTES” convienen en obligarse al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

CAPÍTULO PRIMERO

CANCELACIÓN DE HIPOTECA

[NOTA: EL NOTARIO PODRÁ UTILIZAR LA REDACCIÓN QUE ACOSTUMBRE EN ESTE CAPÍTULO]

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

[NOTA: EL NOTARIO PODRÁ UTILIZAR LA REDACCIÓN QUE ACOSTUMBRE EN ESTE CAPÍTULO, DEBIENDO AGREGAR EN LA CLÁUSULA RELATIVA AL PRECIO, UNA MANIFESTACIÓN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE HAGA "EL ACREDITADO", EN EL SENTIDO DE QUE HA LIQUIDADO ÍNTEGRAMENTE EL IMPORTE TOTAL DEL ENGANCHE CON ANTERIORIDAD A ESTE ACTO, Y QUE NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA AL VENDEDOR POR ESTE CONCEPTO; DEBIENDO AGREGAR, EN ESE SENTIDO, QUE EL VENDEDOR NO SE RESERVA ACCIÓN ALGUNA QUE EJERCITAR EN CONTRA DEL COMPRADOR POR ESTE CONCEPTO. ASIMISMO, EL VENDEDOR DEBE DARSE POR RECIBIDO DEL PAGO TOTAL DEL PRECIO, Y QUE POR LO TANTO TRANSMITE EL INMUEBLE SIN RESERVA, NI LIMITACIÓN DE NINGUNA ESPECIE.]

CAPÍTULO TERCERO

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- DEFINICIONES.- Para efectos del presente contrato, “LAS PARTES” convienen en definir el significado de los siguientes términos:

ACCESORIOS.- Cualquiera de las prestaciones, comisiones, primas de seguros (éste último concepto aplicable únicamente en los supuestos a que se refiere el presente Contrato) y/o demás erogaciones que sean a cargo de “EL ACREDITADO”, incluyendo los gastos y costas necesarios para la recuperación del presente crédito.

CAT (Costo Anual Total). – Es el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación exclusivamente, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.

El **CAT** a la fecha de firma del presente contrato es el que aparece en la Carátula de Crédito de la presente operación.

DÍA HÁBIL.- significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.

CLIENTE NÓMINA.- Se entenderá aquél, que siendo asalariado, su nómina se deposita en cuentas de cheques o débito aperturadas con la “ACREDITANTE”.

CLIENTE PREFERENTE.- Es aquél que por virtud de la relación comercial que mantiene con la ACREDITANTE, recibe de éste una tarjeta de identificación que le acredita tal carácter y dentro de los términos de vigencia de la misma.

EL INMUEBLE.- Significa la vivienda objeto del presente instrumento que se describió en el apartado de antecedentes.

FECHA DE DISPOSICIÓN. – Significa el día en que “EL ACREDITADO” ejerce el importe del crédito mediante el depósito de los recursos por “LA ACREDITANTE” en la cuenta bancaria a nombre de “EL ACREDITADO” que éste al efecto le proporcione y/o los pagos a terceros que “EL ACREDITADO” le instruya a “LA ACREDITANTE” en los términos del presente contrato.

INFONAVIT.- Significa el organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propios, que se denomina Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con domicilio en la Ciudad de México.

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

MENSUALIDAD: Se entenderá por cada una de las amortizaciones que deba de realizar “EL ACREDITADO” a “LA ACREDITANTE”, los cuales comprenden capital e intereses ordinarios, durante el plazo del crédito.

PAGO MENSUAL: Para efectos del presente contrato, se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) las primas de los seguros, en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada “SEGUROS” del presente contrato y iii) la comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido a que se refiere la cláusula denominada

“COMISIONES” del presente contrato y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él.

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.

SEGUNDA.- IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO Y OBJETO DEL CONTRATO.- “LA ACREDITANTE” abre y pone a disposición de “EL ACREDITADO” un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de *****
***** [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL IMPORTE DEL CRÉDITO QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL], que lo destinará a la adquisición de EL INMUEBLE.

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ordinarios, comisiones, gastos, primas de los seguros y demás accesorios legales que “EL ACREDITADO” deba cubrir a “LA ACREDITANTE”, conforme a lo pactado en este contrato.

En el registro interno de “LA ACREDITANTE”, corresponde a este crédito el número ***** [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NÚMERO DEL CRÉDITO QUE APAREZCA EN LA CARTA INSTRUCCIÓN NOTARIAL], “LA ACREDITANTE” podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer a “EL ACREDITADO” en los estados de cuenta que en su caso emita.

TERCERA.- COMISIONES Y GASTOS.- “EL ACREDITADO” se obliga a pagar a “LA ACREDITANTE”:

A) Una Comisión por Contratación - Crédito por una cantidad equivalente al ***** [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL FACTOR DE LA COMISIÓN QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL] calculada sobre el monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y por una sola vez a la fecha de firma de este contrato, la cual se genera por el costo derivado de la formalización del presente crédito y de los trámites administrativos de la apertura de crédito.

B) Una Comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido por una cantidad equivalente al ***** [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL FACTOR DE LA COMISIÓN QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES LE INDIQUE “LA ACREDITANTE”], calculada sobre el monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y en forma mensual durante todo el plazo del crédito, la cual se genera por el uso y actualización que realiza “LA ACREDITANTE” de la herramienta tecnológica que ocupa para la contratación de créditos hipotecarios.

C) Los gastos que erogue “LA ACREDITANTE”, con motivo de la Penalización por Pago Tardío que tenga que llevar a cabo ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos que “EL ACREDITADO” deba realizar en términos del presente contrato, consistente

en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza interna o por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que “LA ACREDITANTE” pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, por el monto y cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme.

El importe mensual de la Penalización por Pago Tardío exclusivamente para lo previsto en la presente cláusula, será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente “EL ACREDITADO” deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

“LA ACREDITANTE” informará a “EL ACREDITADO” la Penalización por Pago Tardío erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato.

Para efecto del pago de la Penalización por Pago Tardío, dichos pagos serán exigibles al momento de que “LA ACREDITANTE” le informe a “EL ACREDITADO” el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.

D) Por única ocasión el costo de los Gastos de Preoriginación - Avalúo Hipotecario derivado de los servicios de valuación de “EL INMUEBLE”, cuyo monto se calculará en razón de lo siguiente: (i) el valor comercial del mismo que arroje dicho avalúo y conforme a los rangos de valor que se informan en la sección de “Costos y Comisiones” ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bbva.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE”; y, (ii) para el caso que no se proporcionen los planos arquitectónicos de “EL INMUEBLE” al perito valuador que realice el avalúo, entonces se deberá añadir una comisión adicional de Gastos de Preoriginación - Avalúo Hipotecario; Costos de Medición, cuyo importe también se informa en dicha sección de “Costos y Comisiones” ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bbva.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE”.

El costo total del avalúo se pagará de la siguiente manera: primero, por el pago que previamente a la formalización del crédito que en la presente escritura se instrumenta y al momento de solicitar los servicios de valuación inmobiliaria, “EL ACREDITADO” realice a “LA ACREDITANTE” en razón del valor estimado del inmueble que el propio “ACREDITADO” haya manifestado en la Solicitud de Crédito y según se ubique en los rangos de valor informados en la sección de “Costos y Comisiones” ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bbva.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE”; y, solo para el caso que, del resultado del avalúo al que se refiere el presente inciso, el valor de “EL INMUEBLE” fuere mayor al ubicarse en el renglón de valor siguiente, entonces la diferencia deberá ser cubierta por “EL ACREDITADO” a “LA ACREDITANTE” a la fecha de celebración del presente Contrato.

Por último, para el caso que el valor de “EL INMUEBLE” informado en el avalúo se ubique en el renglón inferior del valor estimado del mismo y manifestado por “EL ACREDITADO” en la

solicitud de crédito, entonces, "LA ACREDITANTE" reembolsará dicho excedente a "EL ACREDITADO", sin que dicha cantidad por ningún motivo genere algún tipo de interés o rendimiento a favor de "EL ACREDITADO".

E) Asimismo, por única ocasión, "EL ACREDITADO" pagará a "LA ACREDITANTE" los Gastos de Preoriginación - Gastos de Aprobación los gastos originados con motivo de la aprobación del presente crédito (mismos que incluyen la investigación crediticia que "LA ACREDITANTE" realizó en una sociedad de información crediticia y del estudio socioeconómico) cuyo monto se informa en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bbva.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE", y que ésta tuvo que realizar para el otorgamiento del crédito que en el presente instrumento se formaliza.

F) "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", una comisión de Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Total por realizar el prepago del crédito otorgado en el presente contrato, comisión que se generará por única ocasión, misma que será exigible por "LA ACREDITANTE" al momento de realizar el pago anticipado total del crédito. El costo que generará el pago total del crédito será del 2% (dos por ciento), el importe que deberá pagar "EL ACREDITADO" se calculará sobre el monto de la transacción, esto es sobre la cantidad efectivamente pagada por "EL ACREDITADO", exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), y pagadera en pesos moneda nacional. "EL ACREDITADO" reconoce y tiene pleno conocimiento, que fue informado del porcentaje de comisión que deberá pagar por dicho concepto, misma que le informó "LA ACREDITANTE", previo a la formalización del crédito.

G) "EL ACREDITADO" deberá pagar a "LA ACREDITANTE", una comisión de Penalización por Pago Anticipado de Crédito; Parcial por realizar el(los) pago(s) anticipado(s) parcial(es) del crédito otorgado en el presente contrato, comisión(es) que se generará(n) por cada ocasión en que "EL ACREDITADO" realice un pago anticipado parcial del crédito, misma que será exigible al momento de realizar el pago anticipado parcial del crédito. El costo que generará dicha comisión será del 2% (dos por ciento), el importe que deberá pagar "EL ACREDITADO" se calculará sobre el monto de la transacción realizada, esto es sobre la cantidad efectivamente pagada por "EL ACREDITADO", exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), y pagadera en pesos moneda nacional. "EL ACREDITADO" reconoce y tiene pleno conocimiento, que fue informado del porcentaje de comisión que deberá pagar por dicho concepto, misma que le informó "LA ACREDITANTE", previo a la formalización del crédito.

H) Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura y de sus modificaciones futuras si las hubiere, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, serán por cuenta de "EL ACREDITADO". "EL ACREDITADO" tiene pleno conocimiento que las cantidades que se llegaren a generar en virtud de los conceptos señalados en el presente numeral, no son cobradas directamente por "LA ACREDITANTE" en virtud del crédito otorgado; sino que corresponden a servicios otorgados por terceros.

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" y con cargo al importe del crédito concedido, los gastos y honorarios

notariales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y cualesquiera otros gastos generados por este contrato o derivados de él.

"EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos a que está obligado a realizar en términos del presente contrato, a través de comisionistas bancarios, por lo que se hace de su conocimiento lo siguiente: "Las operaciones realizadas a través de los comisionistas bancarios podrán generar una comisión, consulte antes de realizar su operación".

CUARTA. - FORMA DE ENTREGA. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.- A la FECHA DE DISPOSICIÓN, se tendrá por ejercido el importe total del crédito que se documenta en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", para lo cual desde este momento "EL ACREDITADO" extiende el recibo más amplio y eficaz que en Derecho proceda, y en tal virtud, mediante la cláusula denominada AUTORIZACIONES del Capítulo relativo a las "Cláusulas No Financieras" del presente contrato, le da instrucciones expresas e irrevocables a "LA ACREDITANTE" para que a su nombre y por su cuenta, y sin responsabilidad de esta última, realice los pagos que se determinan en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que debidamente firmada por "EL ACREDITADO" se agrega a este instrumento con la letra "____", para formar parte integrante de este instrumento.

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a cobrar por una sola vez a la FECHA DE DISPOSICIÓN los siguientes conceptos: (i) la Comisión por Contratación - Crédito a que se refiere el inciso A); (ii) los Gastos de Preorigenación - Gastos de Aprobación del presente crédito, a que se refiere el inciso E); y, (iii) en su caso, el costo de los Gastos de Preoriginación - Avalúo Hipotecario, en el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del inciso D), todos detallados en la cláusula inmediata anterior, respectivamente, cuyos importes se incluyen en la citada "Liquidación de Crédito Individual".

"EL ACREDITADO" acepta expresamente que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del importe total del crédito y entrega de la suma dispuesta.

QUINTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual conforme a lo siguiente:

A partir de la 1a (primera) disposición del crédito, y hasta la mensualidad número 37 (treinta y siete), la tasa de interés ordinario será del *****. [NOTA EL VALOR DE LA TASA DE INTERÉS DEBERÁ EXPRESARSE EN CARACTERES DISTINTIVOS DE MANERA CLARA, NOTORIA E INDUBITABLE Y CON UN TAMAÑO DE TIPOGRAFÍA MAYOR QUE EL UTILIZADO PARA EL RESTO DEL TEXTO DE LA PRESENTE CLÁUSULA].

A partir de la mensualidad 38 (treinta y ocho), y hasta la mensualidad número 73 (setenta y tres), la tasa de interés ordinario será del *****. [NOTA EL VALOR DE LA TASA DE INTERÉS DEBERÁ EXPRESARSE EN CARACTERES DISTINTIVOS DE MANERA CLARA, NOTORIA E INDUBITABLE Y CON UN TAMAÑO DE TIPOGRAFÍA MAYOR QUE EL UTILIZADO PARA EL RESTO DEL TEXTO DE LA PRESENTE CLÁUSULA].

A partir de la mensualidad 74 (setenta y cuatro) y hasta la fecha de terminación del plazo pactado en el presente contrato, la tasa de interés ordinario será del *****. **[NOTA EL VALOR DE LA TASA DE INTERÉS DEBERÁ EXPRESARSE EN CARACTERES DISTINTIVOS DE MANERA CLARA, NOTORIA E INDUBITABLE Y CON UN TAMAÑO DE TIPOGRAFÍA MAYOR QUE EL UTILIZADO PARA EL RESTO DEL TEXTO DE LA PRESENTE CLÁUSULA].**

“LAS PARTES” acuerdan que, en los períodos de intereses ordinarios, éstos se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada “PERIODO DE INTERÉS”, y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del saldo insoluto inicial del periodo al momento del cálculo; lo anterior, con excepción del primer cálculo de intereses, mismo que deberá considerar los días naturales transcurridos desde la “FECHA DE DISPOSICIÓN” al último día del mes, que para efectos del presente contrato, éste primer periodo de cálculo de intereses se denominará como “MENSUALIDAD IRREGULAR”.

Para efectos del cómputo de los intereses ordinarios de los subsecuentes periodos, la fecha de corte será la que aparezca en la carátula de crédito de esta operación, la cual forma parte integrante del presente instrumento.

Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta.

El pago de los intereses mensuales del crédito no podrá ser exigidos por adelantado, sino únicamente por períodos mensuales en la fecha de cada vencimiento.

SEXTA. - PLAZO DEL CRÉDITO. - El plazo para el pago de este crédito será de *****. **[NOTA: SE DEBERÁ ANOTAR EL NÚMERO DE MESES QUE INDIQUE LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL]** meses contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, considerándose al primer mes como mensualidad irregular, debido a que inicia en la fecha de firma de la presente escritura y concluye el día último del mismo mes de la firma.

Los posteriores meses del plazo corresponderán a cada mes de acuerdo a calendario.

No obstante la terminación del plazo del presente crédito, este contrato surtirá plenamente sus efectos legales, hasta que “EL ACREDITADO” haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo pactadas en este instrumento. “EL ACREDITADO” tiene pleno conocimiento que el plazo del crédito establecido en la presente cláusula, no es prorrogable en forma alguna.

SÉPTIMA. - FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS. - El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante *****. **[NOTA: ANOTAR EL NÚMERO DE MENSUALIDADES QUE CORRESPONDAN SEGÚN EL PLAZO, RESTANDO LA “MENSUALIDAD IRREGULAR”]** MENSUALIDADES sucesivas que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante al capital, a más tardar el último DÍA HÁBIL de cada mes sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno. Asimismo, si la “FECHA DE DISPOSICIÓN” ocurriese

dentro de los últimos 5 (cinco) días naturales del mes calendario respectivo, entonces la "MENSUALIDAD IRREGULAR" será exigible conjuntamente con el PAGO MENSUAL regular inmediato siguiente que "EL ACREDITADO" está obligado a realizar.

Cada una de las MENSUALIDADES que debe pagar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, será de la siguiente forma:

Las primeras 12 (doce) MENSUALIDADES, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", serán por la cantidad de *****. El monto de estos pagos se obtiene dividiendo el importe del crédito entre mil y el resultado se multiplica por ***** [NOTA: INDICAR EL FACTOR DE PAGO CORRESPONDIENTE].

A partir de la mensualidad 13 (trece) y hasta la fecha de vencimiento de la mensualidad 168 (ciento sesenta y ocho), la MENSUALIDAD se incrementará cada 12 (doce) meses, precisamente en cada fecha de aniversario, en un 2.20% (dos punto veinte por ciento), y a partir de la mensualidad 169 (ciento sesenta y nueve) y hasta la fecha de vencimiento del presente contrato las MENSUALIDADES serán fijos, considerando el saldo insoluto a esa fecha, la tasa de interés aplicable y el plazo restante se determinarán conforme al siguiente procedimiento:

- a) Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada "PERIODO DE INTERÉS", para así determinar la tasa de interés del periodo. Este es el Resultado 1.
- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1), para obtener el Resultado 2.
- c) Se divide 1 entre la suma de 1 más la tasa de interés aplicable en el período (Resultado 1) y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el período que se calcula más 1, determinando así el Resultado 3.
- d) Se toma 1 menos el Resultado 3 para obtener el Resultado 4.
- e) Para obtener la MENSUALIDAD se divide el Resultado 2 entre el Resultado 4.

Para obtener la porción de amortización a capital de éstos pagos se efectúa el siguiente procedimiento:

- a) Se determina la tasa de Interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada "PERIODO DE INTERÉS", para así determinar la tasa de interés del periodo para obtener el Resultado 1.
- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1 anterior), para obtener el Resultado 2 que corresponde a los intereses.
- c) Se toma la MENSUALIDAD (inciso anterior) menos el resultado 2 anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese período.

La cantidad excedente que resulte de la liquidación de los intereses mensuales a cargo de “EL ACREDITADO” se aplicará para la amortización del capital, lo que se hará del conocimiento de “EL ACREDITADO” en los estados de cuenta que al efecto expida “LA ACREDITANTE”.

Para efectos de este contrato, el PAGO MENSUAL se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) las primas de los seguros, en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato y iii) la comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES del presente contrato y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él. Asimismo, “LA ACREDITANTE” entrega a “EL ACREDITADO” y este se da por recibido una tabla de amortización a la fecha de firma del presente contrato, que incluye entre otros conceptos, los descritos en el presente párrafo, la cual, solamente es informativa y en ningún caso se considerará parte del presente contrato.

En el último mes del plazo del crédito, el importe de la “MENSUALIDAD” se determinará por la suma que resulte de adicionar al saldo insoluto al inicio del mes, los intereses que se generen durante dicho periodo.

Para efectos de este contrato, en caso de que la fecha de pago corresponda a un DÍA INHÁBIL bancario, “EL ACREDITADO” sin cargo alguno podrá realizar dicho pago al día hábil bancario siguiente.

Todos los pagos que “EL ACREDITADO” deba realizar con motivo de este instrumento, deberán efectuarse en el domicilio que corresponde a “LA ACREDITANTE”, mismo que se establece en la cláusula denominada DOMICILIOS del Capítulo relativo a las “Cláusulas No Financieras” del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, “EL ACREDITADO” podrá realizar los pagos que corresponden a los PAGOS MENSUALES, en cualquiera de las sucursales de la Institución que para dichos efectos designe “LA ACREDITANTE” mediante el envío del Estado de Cuenta correspondiente, siempre y cuando “EL ACREDITADO” pague el importe del PAGO MENSUAL del mes a liquidar en tiempo, es decir, a más tardar en la fecha límite de pago que contiene el propio Estado de Cuenta.

La falta de fondos necesarios para cubrir los pagos exigibles a cargo de “EL ACREDITADO” o el que no se tenga la “CUENTA VINCULADA”, de ninguna forma libera a “EL ACREDITADO” de las obligaciones que en este acto asume frente a “LA ACREDITANTE”.

El pago del importe del capital por parte de “EL ACREDITADO” no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.

Asimismo “EL ACREDITADO” podrá realizar los pagos que está obligado a realizar en los términos del presente contrato, a través de cualquiera de los siguientes medios de pago que se encuentran a su disposición:

[NOTA: NOTARIO, MANTENER EL ORDEN DEL CUADRO QUE SE PLASMA EN LA PRESENTE CLÁUSULA, ES IMPORTANTE NO REALIZAR MODIFICACIÓN ALGUNA O ALTERAR EL ORDEN DEL MISMO.]

MEDIO DE PAGO	FECHA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO
---------------	----------------------------------

Efectivo y cheque a cargo de “LA ACREDITANTE”.	El mismo día en que sean recibidos.
Cheques salvo buen cobro a cargo de otra Institución de crédito.	A más tardar el día hábil siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 horas, o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 horas.
Medios electrónicos/Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI).	El mismo día en que se realice la transferencia.
Medios electrónicos/transferencia electrónica.	Al siguiente día hábil.
Domiciliación con cargo a una cuenta de depósito o de ahorro.	El último día hábil de cada mes que conforman el plazo del crédito.

En el supuesto de la domiciliación, “EL ACREDITADO” deberá convenir con “LA ACREDITANTE” que el pago se realice de esa forma, para lo cual deberá otorgar su autorización en el documento que se indica en la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato. “EL ACREDITADO” podrá cancelar dicho servicio de domiciliación, en cualquier momento mediante comunicado por escrito que éste haga a “LA ACREDITANTE”

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS.-

PAGOS ANTICIPADOS: “EL ACREDITADO” podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, mediante pagos al capital que haya dispuesto siempre y cuando: (i) le indique previamente a “LA ACREDITANTE” el monto del pago anticipado que desea realizar y si desea que se aplique para reducir el plazo del crédito o para reducir el monto de la MENSUALIDAD; y, (ii) que en ese momento, se encuentre al corriente en sus pagos mensuales y que no exista algún adeudo pendiente a su cargo.

Si no hubiera una instrucción de “EL ACREDITADO” los pagos anticipados se aplicarán a la reducción del monto de las MENSUALIDADES.

En el caso de que las aportaciones patronales subsecuentes se apliquen como pagos anticipados, el importe que el INFONAVIT entregue a LA ACREDITANTE por este concepto tendrá como efecto la reducción del Plazo del crédito. La aplicación de las aportaciones patronales subsecuentes se dará a conocer a “EL ACREDITADO” en el estado de cuenta correspondiente al periodo en que se realizó el pago anticipado.

“EL ACREDITADO” reconoce que en caso de que al momento del pago anticipado, 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.

Cuando exista pago parcial anticipado para reducir la MENSUALIDAD, el nuevo pago se calculará según el siguiente procedimiento, quedando fijo hasta que el crédito reciba un nuevo pago parcial anticipado para reducir el propio pago. En este último caso se deberá volver a realizar el siguiente procedimiento:

- a) Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el

resultado obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada “PERIODO DE INTERÉS”, para así determinar la tasa de interés del periodo. Este es el Resultado 1.

- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1), para obtener el Resultado 2.
- c) Se divide 1 entre la suma de 1 más la tasa de interés aplicable en el período (Resultado 1), y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el período que se calcula más 1, determinando así el Resultado 3.
- d) Se toma 1 menos el Resultado 3 para obtener el Resultado 4.
- e) Para obtener la MENSUALIDAD se divide el Resultado 2 entre el Resultado 4.

Para obtener la porción de amortización a capital de éstos pagos se efectúa el siguiente procedimiento:

- a) Se determina la tasa de Interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada “PERIODO DE INTERÉS”, para así determinar la tasa de interés del periodo para obtener el Resultado 1.
- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (Resultado 1 anterior), para obtener el Resultado 2 que corresponde a los intereses.
- c) Se toma la MENSUALIDAD (inciso e anterior) menos el resultado 2 anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese período.

Una vez que “LA ACREDITANTE” haya identificado el pago anticipado y siempre y cuando éste sea por lo menos por el importe equivalente al pago mensual a que está obligado pagar “EL ACREDITADO” en los términos del presente contrato, “LA ACREDITANTE” entregará a el “ACREDITADO”, a través del Servicio a Clientes Hipotecario, el cual cuenta con el número de atención 55 1102 0015, Opción 1, el comprobante por concepto del pago anticipado recibido y una nueva tabla de amortización, la cual, solo es de carácter informativo y en ningún caso formará parte del presente contrato.

Los pagos anticipados que realice “EL ACREDITADO” no lo eximen de su obligación de efectuar las MENSUALIDADES inmediatas siguientes, de forma conjunta con los otros conceptos que integran el PAGO MENSUAL, en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta última.

PAGOS ADELANTADOS: “EL ACREDITADO” podrá solicitar a “LA ACREDITANTE” que reciba pagos adelantados, entendiendo por estos, los PAGOS MENSUALES que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir el importe de los PAGOS MENSUALES inmediatas siguientes. Cuando el importe del pago adelantado sea superior al que deba cubrirse en la siguiente fecha de Pago, “LA ACREDITANTE” deberá obtener del Cliente un escrito con firma autógrafa que incluya la siguiente leyenda: “El ACREDITADO” autoriza que los recursos que se entregan en exceso de sus obligaciones exigibles, no se aplique para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado el importe de los PAGOS MENSUALES del Crédito inmediatos siguientes.”

Cuando "LA ACREDITANTE" reciba un pago adelantado por un importe igual al monto del PAGO MENSUAL o inferior a éste, no será necesario el escrito antes mencionado, debiendo aplicar el importe del pago adelantado recibido al pago mensual correspondiente, en el entendido de que si el importe del pago adelantado es inferior al monto del PAGO MENSUAL, entonces "EL ACREDITADO" se obliga a pagar el importe insoluto que corresponde a dicho periodo.

"LA ACREDITANTE", deberá entregarle a "EL ACREDITADO" un comprobante de dicho pago, cada vez que "EL ACREDITADO" realice un pago adelantado.

NOVENA.- FORMA DE APLICACIÓN DE LOS PAGOS.- Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo establecido en el presente instrumento, y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden:

- Penalización por Pago Tardío
- Accesorios
- Intereses ordinarios
- Amortización de capital.

DÉCIMA.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.- [NOTA: EN CASO DE QUE "EL ACREDITADO" SEA SOLTERO, O ESTE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES O COMPAREZCAN COACREDITADOS, APlicará COMO PRIMER PÁRRAFO DE ESTA CLÁUSULA, CONFORME, LO SIGUIENTE: *****, *****] "EL ACREDITADO", para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente contrato, constituye(n) HIPOTECA especial, expresa y en **PRIMER LUGAR Y GRADO** a favor de "LA ACREDITANTE" sobre EL INMUEBLE relacionado en los antecedentes de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.]

[NOTA: EN CASO DE QUE "EL ACREDITADO" ESTÉ CASADO POR SOCIEDAD CONYUGAL, O BIEN, COMPAREZCA UN TERCERO QUE SIN SER COACREDITADO SEA PROPIETARIO DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, ENTONCES APlicará COMO PRIMER PÁRRAFO DE ESTA CLÁUSULA, LO SIGUIENTE: "EL ACREDITADO" y [el(la) señor(a)][su cónyuge, la señor(a)] ***** [ANOTAR EL NOMBRE COMPLETO DEL CONYUGE O DE LA PERSONA QUE TENGA EL CARÁCTER DE COPROPIETARIO] para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente contrato, constituye(n) HIPOTECA especial, expresa y en **PRIMER LUGAR Y GRADO** en favor de "LA ACREDITANTE" sobre EL INMUEBLE relacionado en los antecedentes de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.]

Esta HIPOTECA comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deban considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo o concordante en el Código Civil de _____ [ANOTAR LA ENTIDAD FEDERATIVA EN LA QUE SE UBIQUE EL INMUEBLE], y por lo tanto las adiciones naturales del bien inmueble hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen

sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan.

"EL ACREDITADO", [NOTA: LA SIGUIENTE FRASE SÓLO APLICA CUANDO COMPAREZCA EL CÓNYUGE O UN TERCERO QUE TENGA EL CARÁCTER DE COPROPIETARIO]

***** [el(la) señor(a)] [su cónyuge, en su caso] y "LA ACREDITANTE" convienen en que esta garantía hipotecaria, garantiza el pago del capital, así mismo garantizará el pago de todos los gastos y costas en caso de juicio, siempre y cuando medie una sentencia emitida por Autoridad competente en donde así se determine, de igual manera garantizará el pago de los intereses que se causen con motivo del presente contrato de apertura de crédito, aunque estos excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo o concordante en el Código Civil de _____ [ANOTAR LA ENTIDAD FEDERATIVA EN LA QUE SE UBIQUE EL INMUEBLE], de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad.

La HIPOTECA constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de "EL ACREDITADO".

EL INMUEBLE o los 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 instrumento.

DÉCIMA PRIMERA. - SEGUROS. -Conforme se menciona en el capítulo de DECLARACIONES, es del conocimiento de "EL ACREDITADO" que, para el otorgamiento del presente crédito es requisito indispensable la contratación, con la compañía aseguradora de su elección, de los siguientes seguros:

A. Un seguro por una suma asegurada equivalente al valor comercial que se indique en el avalúo bancario formulado a "EL INMUEBLE" para el otorgamiento del presente crédito (debiendo restar el valor de terreno), por los daños que el mismo pudiere sufrir, a consecuencia de: (i) incendio; (ii) terremoto y/o erupción volcánica y/o otros riesgos catastróficos; (iii) riesgos hidrometeorológicos; y, (iv) extensión de cubierta, pudiendo contratar "EL ACREDITADO", además, otras coberturas a su elección, inclusive por los contenidos que se incluyan en el menaje de la casa y hasta por el límite pactado con la compañía aseguradora.

En el supuesto en que proceda la indemnización de algún siniestro contemplado en la cobertura de seguro de daños y exista un remanente por la diferencia que resulte de restar al importe de la indemnización, descontando, cuando aplique, las cantidades por deducible y coaseguro correspondiente, el importe del Saldo Insoluto del crédito, más sus intereses y ACCESORIOS que se deban pagar a "LA ACREDITANTE", entonces, dicho remanente deberá ser entregado a "EL ACREDITADO" en la cuenta que éste último señale a la compañía aseguradora.

B. Un seguro de vida e invalidez total y permanente de "EL ACREDITADO", por una suma asegurada que como mínimo equivalga al saldo insoluto no vencido (que incluya el pago de principal, intereses y ACCESORIOS) del crédito que mediante el presente instrumento se formaliza.

C. Y, por último, para el caso que “EL ACREDITADO” sea un trabajador asalariado, un seguro o cobertura por desempleo involuntario (conforme a la legislación en la materia) que cubra a “LA ACREDITANTE” una suma asegurada que equivalga cuando menos a 6 (seis) pagos mensuales del presente crédito mientras aquél se encuentre desempleado, en los términos y condiciones que “EL ACREDITADO” pacte con la compañía aseguradora.

Los seguros enunciados en los incisos A), B) y C) anteriores: (i) deberán estar contratados a la fecha de firma del presente crédito con una compañía aseguradora de reconocida solvencia económica; (ii) debiendo designar a “LA ACREDITANTE” como Beneficiaria Preferente e Irrevocable, haciendo mención del presente crédito, y (iii) estar vigentes mientras que exista alguna obligación pendiente de cubrir conforme a este contrato. Reservándose “LA ACREDITANTE”, al efecto, la facultad de aceptar o no la(s) póliza(s) o los documentos que, conforme a la legislación en la materia, se formalice(n), según cumpla(n) o no con dichos requisitos.

Al efecto, “EL ACREDITADO” se obliga a entregar a la fecha de firma del presente instrumento a “LA ACREDITANTE” la(s) póliza(s), endoso(s) y cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se instrumente(n), en compañía de la evidencia de su(s) pago(s). Asimismo, “EL ACREDITADO” se obliga a entregar a “LA ACREDITANTE”, la renovación y pago de la(s) póliza(s) a que se refiere la presente cláusula, con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que venza(n) la(s) póliza(s) contratada(s), debiendo entregar (el) (los) original(es) de dicha(s) póliza(s) o su equivalente en el domicilio de “LA ACREDITANTE” o en el lugar que ésta le indique previamente. Lo anterior, en el entendido que, tratándose de seguros contratados con una compañía distinta a “BBVA SEGUROS MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, “EL ACREDITADO” deberá exhibir la renovación y pago de dichos seguros por anualidades.

En caso de omisión por parte de “EL ACREDITADO” respecto de la contratación o renovación y pago de dichos seguros en los términos del presente contrato, siempre y cuando “EL ACREDITADO” se encuentre al corriente en los PAGOS MENSUALES del crédito, “EL ACREDITADO” en este acto faculta a “LA ACREDITANTE” para que ésta contrate a su nombre y por cuenta los seguros correspondientes con la compañía aseguradora “BBVA SEGUROS MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, con las condiciones y coberturas estipuladas en el presente contrato. En este supuesto, la contratación de los seguros que haga “LA ACREDITANTE” se hará por el resto de la vigencia del crédito, para lo cual, también “EL ACREDITADO” en este acto faculta a “LA ACREDITANTE” para pagar por cuenta de “EL ACREDITADO” las primas correspondientes, mismas que deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles las MENSUALIDADES a su cargo. En consecuencia, en dicho supuesto, el PAGO MENSUAL se integrará de los siguientes conceptos: (i) la amortización de capital e intereses ordinarios del periodo respectivo; (ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, (iii) la Comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que “EL ACREDITADO” esté obligado a pagar.

Para el caso que, la contratación de los seguros, por alguna circunstancia imputable a “EL ACREDITADO”, no sea posible con “BBVA SEGUROS MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, entonces, “LA

ACREDITANTE" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, conforme a la cláusula inmediata siguiente.

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que los seguros a los que alude la presente cláusula, se sujetarán a los costos, términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido con la aseguradora de su elección, que obren en la(s) póliza(s) o cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se instrumenten, y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE".

En caso de presentarse algún siniestro que pudiere dar lugar a la indemnización por alguna de las coberturas a las que se refieren los seguros descritos en los incisos A), B) y C) de la presente cláusula, por regla general "EL ACREDITADO" se obliga a notificarlo a la compañía aseguradora dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a que tenga conocimiento del mismo, así como entregar toda la documentación que al efecto dicha compañía le requiera, y sin que ello lo exima del pago puntual del importe de los PAGOS MENSUALES del crédito hasta que ocurra, en su caso, el pago de la indemnización a favor de "LA ACREDITANTE". Tratándose de la reclamación del siniestro por fallecimiento de "EL ACREDITADO" en el seguro de vida, será responsabilidad de sus Beneficiarios y, en segundo lugar, de "LA ACREDITANTE" (si ésta tiene noticia de tal hecho), notificar el deceso a la compañía aseguradora.

[NOTA: PARA EL CASO EN QUE, A LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO, LOS SEGUROS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA SEAN CONTRATADOS CON "BBVA SEGUROS", SE DEBERÁ CONSERVAR EL SIGUIENTE TEXTO, EN CASO CONTRARIO SE DEBERÁ ELIMINAR:

Toda vez que, a la fecha de firma del presente instrumento, "EL ACREDITADO" eligió libremente la contratación de los seguros a que se refiere la presente cláusula con "BBVA SEGUROS MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO (en lo sucesivo "BBVA SEGUROS"), en consecuencia, regirán las reglas generales antes descritas, con las salvedades siguientes:

1. Por lo que hace al seguro de daños que pudiere sufrir "EL INMUEBLE", la suma asegurada será por el importe equivalente al valor comercial (al cual se restará el valor del terreno) que arroje el avalúo bancario a la fecha de firma del presente instrumento, formulado con motivo del otorgamiento del presente crédito. Dicha suma asegurada se estipulará en la póliza respectiva, salvo que, en la propia constancia de aseguramiento o la póliza respectiva se especifique para cada cobertura en lo particular un valor o suma asegurada distinta.

Asimismo, "EL ACREDITADO" sabe y conoce que, toda vez que algunas coberturas del seguro de daños estarán referidas a una suma asegurada equivalente al valor comercial de "EL INMUEBLE", autoriza a la "LA ACREDITANTE" a proporcionar a "BBVA SEGUROS", en cada aniversario de la póliza, la actualización de dicho valor, mediante un estudio comparativo de mercado, el cual comparará diferentes precios de venta de inmuebles de características semejantes, cimentación, factores de ubicación, antigüedad, estado de conservación y metros de construcción, pudiendo actualizarse en consecuencia y en su caso, el monto de la prima para este seguro.

2. Por lo que hace a la cobertura por desempleo (misma que se incluye en el seguro de vida e invalidez total y permanente) amparará al "Asegurado Titular" (término que se define en las condiciones generales de dicho seguro) hasta por una suma asegurada equivalente de hasta 6 (seis) meses de pagos mensuales conforme a lo estipulado en el presente contrato. Dicho seguro cubrirá la pérdida del empleo por despido injustificado cuando se dé a partir del séptimo mes de vigencia del contrato, caso en el cual, el "Asegurado Titular" debió haber laborado por un período de al menos 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de ocurrencia del desempleo involuntario.

En el supuesto de que el "Asegurado Titular" obtuviera nuevamente empleo y se mantenga laborando al menos 12 (doce) meses continuos, se reinstalará la cobertura del seguro de desempleo, la cual cubrirá el pago del importe de hasta 6 (seis) pagos mensuales adicionales, así como el pago de las correspondientes primas de seguros.

El pago de la suma asegurada se hará mediante la aplicación de cada uno de los pagos mensuales estipulados en el presente contrato por cada mes que transcurra a partir de la fecha en que el "Asegurado Titular" demuestre la pérdida del empleo, siempre y cuando el desempleo se presente a partir del séptimo mes de vigencia de este contrato y hasta que el mismo obtenga un nuevo empleo o hasta cumplir el sexto pago, lo que ocurra primero.

El pago de la suma asegurada procederá únicamente en el caso de que "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en sus pagos mensuales hasta antes de la pérdida del empleo

Asimismo, el "Asegurado Titular" reconoce que queda a su cargo la obligación de notificar por escrito que sufrió un despido injustificado y entregar la documentación que al efecto le requiera "BBVA SEGUROS", para que ésta realice el pago de la cobertura a "LA ACREDITANTE" en su carácter de Beneficiario Irrevocable y hasta por el monto de la suma asegurada; por lo que, el "Asegurado Titular" reconoce y acepta que el tiempo que tarde en tramitar la referida reclamación, no lo libera de su obligación de cumplir con sus pagos mensuales conforme a las fechas de vencimiento pactadas en este instrumento; y, para el caso de no hacerlo, se actualizará el vencimiento anticipado del crédito, sin perjuicio del cobro de la Penalización por Pago Tardío y demás obligaciones aquí pactadas.

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que el seguro de desempleo se sujetará a los términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE".

3. En un primer período que va de la fecha de firma al último día natural del mes en que ello ocurra, "EL ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con "BBVA SEGUROS", los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de un seguro colectivo que tiene contratado "LA ACREDITANTE" con dicha compañía aseguradora. Por lo que, toda vez que bajo dicho seguro colectivo no se expiden pólizas individuales, las Condiciones Generales de los citados seguros podrá consultarlos en la página de internet www.bbvaseguros.mx. En consecuencia, las primas de los seguros contratados se sumarán al importe de la MENSUALIDAD IRREGULAR y se pagarán conforme a la regla establecida en la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato.

4. Luego de transcurrido dicho primer período, en los subsecuentes PAGOS MENSUALES y durante toda la vigencia del crédito, comenzará a operar la contratación de los seguros a que

se refiere la presente cláusula, a través de pólizas individuales, mismas que “EL ACREDITADO” celebró directamente con “BBVA SEGUROS”.

5. “LA ACREDITANTE” queda facultada para que, a nombre y por cuenta de “EL ACREDITADO” realice el pago a “BBVA SEGUROS”, del monto de las primas correspondientes, pagos que no podrán realizarse con cargo al importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los pagos mensuales a cargo de “EL ACREDITADO”. En consecuencia, el PAGO MENSUAL a que se refiere la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIO del presente capítulo se integra de los siguientes conceptos: i) amortización de capital e intereses ordinarios del periodo mensual respectivo; ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, iii) la Comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido a que se refiere la Cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que “EL ACREDITADO” esté obligado a pagar.

Por lo que, “EL ACREDITADO” se obliga a pagar de manera mensual el monto de las primas de seguros que “LA ACREDITANTE” le dé a conocer a través del estado de cuenta a que se refiere la cláusula denominada ESTADOS DE CUENTA del presente capítulo. Asimismo, los montos de las primas se darán a conocer en la Tabla de Amortización que debidamente firmada por “EL ACREDITADO”, se le entrega en la fecha de firma del presente contrato y sin que se considere, en ningún caso, que dicho documento forma parte del presente instrumento. “EL ACREDITADO” conoce que el monto de las primas podrá variar durante la vigencia del crédito conforme a las condiciones generales que rigen para uno y otro seguro.

6. La forma de cálculo de las primas de los seguros y en los supuestos a que se refieren los incisos 3, 4 y 5 del presente apartado, es: (i) para el seguro de vida es considerando el saldo insoluto de principal en cada anualidad, dividido entre mil y multiplicado por un factor de 0.6000; y (ii) mientras que, para el cálculo de la prima del seguro de daños es considerar la suma asegurada indicada en la constancia de aseguramiento, dividido entre mil y multiplicada por un factor de 0.1593, resultado al cual se deberá añadir la prima mensual fija por la cantidad de \$30.80 (treinta pesos 80/100, moneda nacional), cuyo importe también es especificado en dicha póliza. En ambos casos, se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado que su pago genere.

“EL ACREDITADO” acepta y reconoce que la contratación de los seguros con “BBVA SEGUROS”, se instrumentará en documentos por separado al presente contrato de crédito, en dichos documentos “EL ACREDITADO” plasmará su consentimiento para dicha contratación; lo anterior en virtud de que los seguros antes mencionados cuentan con sus respectivos términos y condiciones, siendo productos independientes al crédito contemplado en el presente instrumento. La contratación de estos seguros con “BBVA SEGUROS” es opcional para “EL ACREDITADO”.]

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.-En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de “EL ACREDITADO”, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del importe del presente crédito, previo aviso a “EL ACREDITADO” el aviso será realizado a la dirección de correo electrónico _____ [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ(N) LA(S) CUENTA(S) DE CORREO ELECTRÓNICO DE “EL ACREDITADO”] de “EL ACREDITADO”. “EL ACREDITADO” manifiesta que dicha(s) cuenta(s) de correo la(s) mantiene activa(s) y es

de su completa responsabilidad su revisión y constante monitoreo y sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos:

A).- Si “EL ACREDITADO” deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.

B).- Si resultaré que “EL ACREDITADO” dejó de declarar por escrito a la empresa aseguradora, o lo hizo falsamente, todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los contratos de seguro a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato, que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tal como los conoció y debía conocer durante el trámite para la obtención del presente contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.

C).- Si cualquiera de las declaraciones hechas por “EL ACREDITADO” en la solicitud de crédito, consentimiento individual de seguro de vida e invalidez total y permanente o en este instrumento fuesen falsas.

D).- Si “EL ACREDITADO” no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de suministro de agua o cualquier otro impuesto, derecho o gravamen a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales.

E).- Si “EL ACREDITADO” grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de “LA ACREDITANTE”.

F).- Si “EL ACREDITADO” destina EL INMUEBLE a un fin distinto al de casa habitación.

G).-Si “EL ACREDITADO” vende o enajena bajo cualquier título, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, EL INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de “LA ACREDITANTE”.

H).- Si EL INMUEBLE hipotecado fuere objeto de embargo, de ejecución o de limitación, afectación o gravamen, por parte de un acreedor de “EL ACREDITADO”, o decretado por cualquier autoridad.

I).- Dejare de asegurar EL INMUEBLE hipotecado en los términos de este contrato.

J).- Si “EL ACREDITADO” incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula DECIMA CUARTA del presente contrato.

K) En caso de presentarse un cambio en correo electrónico, “EL ACREDITADO” se obliga a notificar a “LA ACREDITANTE” con 10 (diez) días hábiles de anticipación a dicho cambio. La notificación mediante el correo electrónico surtirá plenos efectos jurídicos desde la fecha y

hora de envío por parte de “EL BANCO”, con independencia de la fecha y hora en la que “EL CLIENTE” realice la lectura o consulta del correo electrónico.

DÉCIMA TERCERA.-ESTADOS DE CUENTA.-“LAS PARTES” conviene que “LA ACREDITANTE” pondrá a disposición de “EL ACREDITADO” su estado de cuenta de manera mensual a través de alguno de los medios electrónicos automatizados o no, ópticos o de cualquier otra tecnología presente o futura de los que dispone o disponga “LA ACREDITANTE”, tales como correo electrónico, Internet o Servicio de Banca Electrónica que “LA ACREDITANTE” tiene en la página de internet: www.bbva.mx, o a través del medio electrónico previamente pactado, según lo seleccione en la Carátula de Crédito que obra como Anexo “__” del presente instrumento.

Asimismo, “LA ACREDITANTE” pondrá a disposición y entregará sin costo a “EL ACREDITADO”, cuando si lo requiera, su estado de cuenta en alguna de las sucursales de “LA ACREDITANTE”.

En cualquier momento “EL ACREDITADO” podrá solicitar el cambio de la modalidad de consulta convenida a través de cualquier medio que “LA ACREDITANTE” haya habilitado para tal efecto, inclusive su envío al domicilio que “EL ACREDITADO” expresamente indique a “LA ACREDITANTE”.

LAS PARTES convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por “EL ACREDITADO”, no exime ni excusa a éste de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente instrumento.

En caso de inconformidad “EL ACREDITADO” contará con un plazo de diez días hábiles para objetarlo a partir de la fecha de vencimiento del pago mensual de que se trate.

DÉCIMA CUARTA.- OTRAS OBLIGACIONES DE “EL ACREDITADO”.- Además “EL ACREDITADO” se obliga a:

- A) Mejorar la garantía si a juicio de “LA ACREDITANTE”, el valor de EL INMUEBLE sufriere demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume “EL ACREDITADO”.
- B) Contratar y mantener vigentes los seguros a que se refiere la cláusula denominada “SEGUROS”.
- C) Dar aviso a la compañía aseguradora, con copia para “LA ACREDITANTE” en caso de ocurrir algún siniestro.
- D) Permitir a “LA ACREDITANTE” la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y de EL INMUEBLE.

DÉCIMA QUINTA.- PAGO ANTICIPADO DEL CRÉDITO.- “LA ACREDITANTE” acepta expresamente que recibirá pagos anticipados por parte de “EL ACREDITADO” o de cualquier otra Entidad Financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento

de créditos garantizados a la vivienda, y que cederá o subrogará por ministerio de ley en caso de pago total efectuado por éstas últimas de todos los derechos derivados del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.-SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.-“LA ACREDITANTE” acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando ocurra lo siguiente: i) el tercero sustituto entregue a “LA ACREDITANTE” una solicitud de crédito; y ii) “LA ACREDITANTE” compruebe la identidad del solicitante, la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante, la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas, los requisitos establecidos por “LA ACREDITANTE”, así como se dé cumplimiento de los demás requisitos y formalidades que requiera la ley.

DÉCIMA SÉPTIMA.-CESIÓN DE DERECHOS.-“EL ACREDITADO” faculta expresamente a “LA ACREDITANTE” para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria; esta última sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando “LA ACREDITANTE” conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que “LA ACREDITANTE” deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que “LA ACREDITANTE” dirija a “EL ACREDITADO”. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.

NOTA: EN EL SUPUESTO DE QUE EN EL CRÉDITO PARTICIPEN COACREDITADOS O BIEN COMPAREZCA UN TERCERO EN CARÁCTER DE OBLIGADO SOLIDARIO (DISTINTO AL QUE SE REFIERE EL SUPUESTO ANTERIOR), SE DEBERÁ INSERTAR UNA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES DE TEXTO, NUMERAR Y RECORRER LAS CLÁUSULAS SUCESTIVAS COMO CORRESPONDA, ASÍ MISMO PARA EL CASO DE QUE NINGÚN APLIQUE, SE DEBERÁN ELIMINAR:

Opción 1:

.- **SOLIDARIDAD PASIVA DE LOS COACREDITADOS.**- ***** y ***** [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DE LOS COACREDITADOS] en su carácter de coacreditados y deudores solidarios expresamente se obligan cada uno en forma solidaria, tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en este contrato, así como para el pago puntual del capital, intereses, comisiones y de cualquier otra cantidad que deba pagarse a “LA ACREDITANTE”, incluyendo accesorios legales, gastos y costas en caso de juicio.

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

Opción 2:

.- **OBLIGACIÓN SOLIDARIA.**- El(La) señor(a)
***** [ANOTAR EL NOMBRE DEL OBLIGADO
SOLIDARIO], se constituye en OBLIGADO(A) SOLIDARIO(A) y en este acto expresamente se obliga solidariamente con “EL ACREDITADO” al pago y cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento, respondiendo ilimitadamente para el pago del mismo con todos y cada uno de los bienes de su propiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 1987 y 1988 y relativos del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, o sus correlativos de cualquier Estado de la República Mexicana.

DÉCIMA NOVENA.- CUENTA VINCULADA.- “LAS PARTES” convienen en que “EL ACREDITADO” podrá autorizar a “LA ACREDITANTE” de manera expresa en un documento por separado (Formato de Domiciliación,) para que cargue a la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista en cuenta de cheques o débito en moneda nacional que “EL ACREDITADO” designe en dicho formato (en lo sucesivo la “Cuenta Vinculada”), El importe de los PAGOS MENSUALES correspondientes, obligándose a mantener los fondos suficientes para cubrir dichos cargos.

En caso de que “LA ACREDITANTE” no pudiera efectuar el cargo a la “Cuenta Vinculada” del importe de los pagos a que “EL ACREDITADO” está obligado conforme a este contrato, debido a que en ésta no existieren los fondos suficientes para realizar los cargos autorizados, “EL ACREDITADO” se obliga a pagar directamente en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE” el importe de los PAGOS MENSUALES correspondientes, o en su caso, en cualquier otro domicilio que “LA ACREDITANTE” le señale previamente.

Independientemente de lo anterior, “EL ACREDITADO” otorga a “LA ACREDITANTE” en este acto una autorización e instruye para cargar el importe de los PAGOS MENSUALES vencidos o exigibles en cualquier cuenta de depósito a la vista que “EL ACREDITADO” mantenga con “LA ACREDITANTE”. En este caso “LA ACREDITANTE” podrá realizar el cargo a partir del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha en la que “EL ACREDITADO” debió de haber realizado el pago mensual correspondiente de acuerdo a la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato. El importe del cargo que se realice en los términos del presente contrato será por el equivalente del importe del PAGO MENSUAL correspondiente según lo establecido en la cláusula antes citada, sin perjuicio de que las subsecuentes amortizaciones del crédito se hagan en los términos establecidos en la mencionada cláusula, conforme se vayan devengando y, en su caso, en términos de lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, en el supuesto de que el pago mensual se encuentre domiciliado.

VIGÉSIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.- “EL ACREDITADO” podrá solicitar en cualquier momento a “LA ACREDITANTE” la terminación anticipada del presente contrato, mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS del presente contrato o comunicándose al teléfono 800-1226630 de cualquier estado de la República Mexicana. “LA ACREDITANTE” proporcionará a “EL ACREDITADO” acuse de recibo de la solicitud que presente y le asignará un folio cuando se comunique a la línea telefónica aludida. “LA ACREDITANTE” se reserva el derecho de cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad de “EL ACREDITADO” confirmando sus datos por vía telefónica de conformidad con los criterios de seguridad establecidos por “LA ACREDITANTE”.

En virtud de lo anterior, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO", a más tardar el día hábil siguiente contado a partir de la fecha en que haya recibido la solicitud, el importe del saldo insoluto del crédito, sus accesorios y demás adeudos a su favor y a partir de esa fecha, dicho dato se encontrará disponible en cualquiera de sus sucursales en un plazo no mayor a cinco días hábiles, a efecto de que "EL ACREDITADO" proceda a su pago inmediato.

Una vez efectuado el pago a que se refiere en párrafo anterior, "LA ACREDITANTE", en un término de diez días hábiles, deberá poner a disposición de "EL ACREDITADO", un documento que dé constancia del fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito. "LA ACREDITANTE" procederá a reportar a las sociedades de información crediticia, en términos de la legislación aplicable, que el crédito a que se refiere el presente contrato ha sido liquidado, sin presentar adeudo alguno.

Únicamente en el supuesto de que no existan adeudos por parte de "EL ACREDITADO", "LA ACREDITANTE" dará por terminado el contrato a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que ésta última reciba la solicitud, por escrito o bien, por medio de la línea telefónica señalada en el primer párrafo de la presente cláusula.

"LA ACREDITANTE" no podrá condicionar la terminación del presente contrato a cualquier otro acto no previsto en el mismo. Asimismo, "LA ACREDITANTE" no cobrará a "EL ACREDITADO" alguna comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del presente contrato.

En caso de que "EL ACREDITADO" no solicite a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato y realice el pago de la totalidad del importe del crédito otorgado, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su cargo, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" de la terminación del presente contrato mediante llamada telefónica o por cualquier otro medio que "LA ACREDITANTE" tenga establecido para contactar a "EL ACREDITADO".

"EL ACREDITADO" manifiesta que al término del contrato "LA ACREDITANTE" cancelará, sin su responsabilidad el cobro de los seguros asociados al presente crédito, así como el servicio de domiciliación que en su caso se hubiera contratado en términos de la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.- "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a "EL ACREDITADO".

En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "EL ACREDITADO" no hubiere dispuesto, se darán por vencidos anticipadamente los plazos pactados y "EL ACREDITADO" deberá pagar a "LA ACREDITANTE" de inmediato, el importe de las sumas de que haya dispuesto, más las que le adeude por cualquier otro concepto.

CAPÍTULO CUARTO

**EL CONVENIO PARA LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PAGO DEL CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 43 BIS
(CUARENTA Y TRES BIS) DE LA LEY DEL INFONAVIT.**

Para el caso de la aplicación de pagos en términos de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al amparo del Artículo 43-BIS (Cuarenta y tres bis) de la Ley del INFONAVIT, “EL ACREDITADO” se obliga a lo siguiente:

PRIMERA.-“EL ACREDITADO” manifiesta su conformidad para que, el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, se destine como forma contingente de pago del crédito otorgado por “LA ACREDITANTE” y las aportaciones subsecuentes se apliquen a la amortización de dicho crédito, lo cual se documenta con la carta de instrucción irrevocable al INFONAVIT para tal fin, que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra “__”.

SEGUNDA.- “EL ACREDITADO” acepta en este acto que las aportaciones subsecuentes se destinen al pago del crédito otorgado por “LA ACREDITANTE”, así como que las aplicaciones que se hagan al saldo de su subcuenta de vivienda en caso de incumplimiento de pago derivado de la pérdida de la relación laboral, dejarán de formar parte del monto constitutivo de su pensión.

TERCERA.- Los abonos al crédito otorgado por “LA ACREDITANTE” que realice el INFONAVIT utilizando el saldo de la subcuenta de vivienda dado en garantía, liberan a “EL ACREDITADO” de efectuar el pago en la proporción y cuantía que corresponda.

CUARTA.- En caso de que “EL ACREDITADO” continúe con relación laboral e incumpla sus obligaciones de pago con “LA ACREDITANTE”, las aportaciones patronales subsecuentes que se reciban se podrán aplicar primeramente a cubrir adeudos vencidos, tales como gastos de cobranza, primas de seguros y posteriormente intereses ordinarios y capital. La aplicación de estas aportaciones no libera a “EL ACREDITADO” de la obligación de cubrir a “LA ACREDITANTE” la totalidad de los pagos convenidos en el contrato de crédito que se suscribe en el presente instrumento.

QUINTA.- En caso de jubilación de “EL ACREDITADO” el saldo de su subcuenta de vivienda continuará en garantía.

SEXTA.- En el supuesto de cancelación del crédito o sustitución de deudor, “EL ACREDITADO” lo notificará al INFONAVIT a efecto de que se suspenda la aplicación del saldo de la subcuenta en garantía y de las aportaciones subsecuentes a la amortización del crédito.

SÉPTIMA.- Que la amortización de los créditos otorgados al amparo del Artículo 43-BIS se llevará a cabo conforme al pago que “EL ACREDITADO” convenga con “LA ACREDITANTE” mediante el presente contrato.

[NOTA: EN CASO DE QUE LA CARTA DE INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE AL INFONAVIT INDIQUE QUELAS APORTACIONES PATRONALES SUBSECUENTES SE APLIQUEN PARA AMORTIZAR EL PRINCIPAL DEL CRÉDITO, SE ESTABLECERÁ EL SIGUIENTE TEXTO:

Cada aportación patronal subsecuente que reciba “LA ACREDITANTE”, se aplicara para amortizar hasta donde alcance el importe del saldo insoluto del crédito que quedó establecido

en la cláusula SEGUNDA denominada IMPORTE DEL CRÉDITO Y OBJETO DEL CONTRATO, a fin de que dicha aportación subsecuente se aplique hasta donde alcance al pago del principal del crédito como PAGO ANTICIPADO en los términos señalados en la cláusula OCTAVA del presente contrato, lo que derivaría en una reducción del plazo del crédito.

La aplicación bimestral de la aportación patronal subsecuente, se reflejará en el estado de cuenta correspondiente al periodo en que se realizó el pago Anticipado, para efecto de lo señalado en el párrafo que antecede.

En cualquier caso, la aplicación de las aportaciones patronales subsecuentes no exime a “EL ACREDITADO” de su obligación de cubrir integralmente los pagos mensuales inmediatos siguientes de acuerdo a lo pactado en el contrato de crédito y en los términos que lo exprese el estado de cuenta mensual correspondiente.]

CAPÍTULO QUINTO CLÁUSULAS NO FINANCIERAS

PRIMERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.-Cuando “EL ACREDITADO” no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en un plazo de 90 noventa días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono 8001226630, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet www.bbva.mx, o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de “LA ACREDITANTE”.

Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, “LA ACREDITANTE” a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 45 cuarenta y cinco días hábiles posteriores a la presentación de aclaración.

De ser necesario “LA ACREDITANTE” estará en comunicación con “EL ACREDITADO” a fin de informarle el avance de la solicitud.

CONDUSEF: Con independencia del procedimiento antes señalado, “LA ACREDITANTE” pone a disposición de “EL ACREDITADO” los números de teléfono 800 999 8080 y 55 53 40 09 99 correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, así como su correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx o consultar la página electrónica en Internet: <https://www.condusef.gob.mx/gbmx/>.

SEGUNDA.- AUTORIZACIONES.- “EL ACREDITADO”, en este acto otorga su consentimiento y autoriza de manera expresa a “LA ACREDITANTE”, para que en nombre propio o a través de la persona que ésta designe, a partir de la fecha de firma del presente contrato y por todo el tiempo de vigencia que tenga el crédito, sin necesidad de una nueva autorización, pueda realizar los siguientes actos:

A.- INFORMACIÓN CREDITICIA.- "EL ACREDITADO" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a “LA ACREDITANTE” en documento por separado, para

que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s), que considere necesaria(s), toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera “LA ACREDITANTE”, queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha(s) sociedad(es) que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con “LA ACREDITANTE”. “EL ACREDITADO” manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio y está consciente de las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con “LA ACREDITANTE” o con alguna otra entidad crediticia.

B.- PAGO A TERCEROS.- Liquidar al Notario que formaliza el crédito, los conceptos que se mencionan en la liquidación por concepto de gastos notariales; del importe del crédito que le fue otorgado;

C.- COMPENSACIONES Y AJUSTES.- Realizar en nombre y por cuenta de “EL ACREDITADO”, los trámites necesarios para que se dé cumplimiento a la Instrucción Irrevocable girada al INFONAVIT, a fin de obtener los beneficios a que se refiere el artículo 43 bis de la Ley del Instituto Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

[NOTA: SI EL FONDEO SE REALIZA DIRECTAMENTE AL VENDEDOR Y TIENE CUENTA DE CHEQUES ABIERTA CON “LA ACREDITANTE”, ENTONCES, SE DEBE AGREGAR EL SIGUIENTE INCISO:D.- INSTRUCCIÓN PARA PAGO AL VENDEDOR.-Entregue a LA PARTE VENDEDORA, por cuenta y orden de “EL ACREDITADO”, en concepto de pago, el saldo del precio de la compraventa consignada en esta escritura, mediante depósito en la cuenta de cheques/debito número *****, que LA PARTE VENDEDORA tiene abierta en BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. Para tal efecto, “LA ACREDITANTE” estará plenamente facultada para efectuar las correspondientes operaciones de abono y cargo a la cuenta de “EL ACREDITADO”.]

[NOTA: SI EL FONDEO SE REALIZA DIRECTAMENTE AL VENDEDOR Y ESTE TIENE CUENTA DE CHEQUES ABIERTA EN OTRO BANCO, ENTONCES, SE DEBERÁ INSERTAR LA SIGUIENTE REDACCIÓN: D.- INSTRUCCIÓN PARA PAGO AL VENDEDOR.- Entregar a LA PARTE VENDEDORA el saldo del precio de la compraventa consignada en esta escritura, a través del sistema de transferencias electrónicas de fondos, en la cuenta número _____, cuyo titular es el señor (a) *****, del Banco _____, [ANOTAR DENOMINACIÓN COMPLETA], en la sucursal número *****, con Clabe Bancaria Estandarizada número ***** de la cuenta de _____.]

[NOTA: SI EL FONDEO SE REALIZA A LA CUENTA VINCULADA DEL ACREDITADO, ENTONCES NO SE DEBERÁ AGREGAR INCISO “D” ALGUNO]

TERCERA.- CASO FORTUITO.- “EL ACREDITADO” se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad.

CUARTA.-ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.- “LA ACREDITANTE” y “EL ACREDITADO” autorizan y dan su consentimiento expreso al notario ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de las partes que intervienen en el mismo, a costa del solicitante.

QUINTA.- DOMICILIOS.- Para oír y recibir todo tipo de notificaciones respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, “LAS PARTES” designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios:

“LA ACREDITANTE”: [ANOTAR EL DOMICILIO DEL CENTRO REGIONAL]
DIRECCIÓN DE INTERNET: www.bbva.mx

“EL ACREDITADO”: El inmueble objeto de la hipoteca.

[EI OBLIGADO SOLIDARIO: (EN SU CASO)]

Mientras “EL ACREDITADO”, y EL OBLIGADO SOLIDARIO (de existir éste) no notifiquen por escrito un cambio de domicilio a “LA ACREDITANTE” con anticipación de por lo menos 7 (siete) días naturales, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

SEXTA.- CONSULTAS DE SALDO, ACLARACIONES, RECLAMACIONES, MOVIMIENTOS Y REDES SOCIALES.- Para efectos de consultas de saldo, aclaraciones, reclamaciones, movimientos, entre otros, “LA ACREDITANTE”, pone a la orden de “EL ACREDITADO” su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes, en el teléfono 8001226630, o podrá acudir directamente a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de “LA ACREDITANTE”, y la Unidad Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 5519988039 y por correo electrónico une.mx@bbva.com, o podrá acudir al domicilio ubicado en Lago Alberto #320 (entrada por Mariano Escobedo # 303), Col. Granada, C.P. 11320, en la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

“EL ACREDITADO” para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualquiera de los medios antes señalados, deberá contar como requisito con el número de crédito que se indica en esta escritura y en su caso con sus comprobantes, cuando menos.

“EL ACREDITADO” podrá consultar en la página electrónica de internet: www.bbva.mx, las cuentas que “LA ACREDITADA” tiene en redes sociales.

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

OCTAVA.-PRECEPTOS LEGALES CITADOS EN EL CONTRATO.- Para dar cumplimiento a lo ordenado en la fracción tercera del artículo cuarto de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades

Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los preceptos legales que se citan en el presente instrumento, podrán ser consultados por “EL ACREDITADO” en el anexo del presente contrato de adhesión que obra en el Registro de Contratos de Adhesión al que se refiere la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, con independencia de que dicho documento está a disposición del usuario y podrá ser consultado en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE”.

NOVENA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.- Las partes podrán convenir libremente cualquier modificación al presente contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o la que de común acuerdo y por escrito convengan “LAS PARTES”. No se podrá establecer nuevas comisiones, ni incrementar el monto de las convenidas en el presente contrato, así mismo la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato no podrán modificarse durante la vigencia del crédito, salvo que dicho crédito sea reestructurado.

DÉCIMA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- Las partes manifiestan que, para la celebración de este contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes y a los tribunales competentes en la Ciudad de México o a los del lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora, por lo que “EL ACREDITADO” renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle.

CAPÍTULO ESPECIAL DE LA AUTORIZACIÓN PARA EFECTOS PUBLICITARIOS

“EL ACREDITADO”, en su caso, podrá cancelar en cualquier momento la autorización otorgada en documento por separado y ratificada en el presente contrato, para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios, bastando para ello que lo solicite por escrito a través de cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE” o bien a través de los medios que ésta ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que “EL ACREDITADO” podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización.

En adición a lo anterior “EL ACREDITADO” podrá inscribirse gratuitamente en el Registro Público de Usuarios (REUS), que para tal efecto mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, lo anterior a través de los medios que establezca la referida Comisión, en cuyo caso “LA ACREDITANTE” dará por cancelada la autorización otorgada por “EL ACREDITADO” para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios.

CERTIFICACIÓN NOTARIAL

-YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

--
--

Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a) Que en las “CLAUSULAS GENERALES” de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de “EL ACREDITADO”, que deberían haberse incluido en las “CLAUSULAS FINANCIERAS”.
- b) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de “LA ACREDITANTE” explicó a “EL ACREDITADO” los términos y condiciones definitivos de las “CLAUSULAS FINANCIERAS”, así como las comisiones aplicables contenidos en las mismas.
- c) Que por las declaraciones del representante de “LA ACREDITANTE” y “EL ACREDITADO”, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.

PERSONALIDAD

[NOTA: EL NOTARIO BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD DEBERÁ DE DEJAR ACREDITADA LA PERSONALIDAD DE LOS REPRESENTANTES Y APODERADOS, CERCIORÁNDOSE DE CONTAR CON FACULTADES SUFICIENTES PARA CELEBRAR LOS ACTOS JURÍDICOS DEL CONTENIDOS EN LA PRESENTE ESCRITURA.]

GENERALES