

BH-ADQ-PS-TYC-29JUN-26**PRODUCTO HIPOTECARIO: "TERRENO BBVA MÁS CONSTRUCCIÓN"
(0305-138-044020/01-01441-0626)**

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN PARA OPERACIONES DE CRÉDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA, (i) PARA EL DESTINO DE ADQUISICIÓN DE LOTE DE TERRENO CON SERVICIOS Y (ii) CRÉDITO PARA DESTINO DE CONSTRUCCIÓN O TERMINACIÓN DE OBRA. (EL PRESENTE MODELO CONTIENE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y APERTURA DE DOS CRÉDITOS SIMPLES CON INTERÉS TASA FIJA EN PESOS Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER Y SEGUNDO GRADO, PARA MERCADO ABIERTO).

"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 _____ de _____ del año de _____, yo el Lic. _____ Titular de la Notaría número _____, de _____, 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 ACREEDOR 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.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE 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 DE QUE LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL PREVEA LA COMPARECENCIA DE SOLO UN ACREDITADO, ENTONCES SE DEBERÁ INSERTAR EL SIGUIENTE TEXTO:

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER GRADO DE PRELACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE 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 NOMBRES COMPLETOS DEL APODERADO], y de una segunda parte, **[EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DEL ACREDITADO]**, en lo sucesivo denominado(a) como “EL ACREDITADO”, quien conjuntamente con “LA ACREDITANTE” se les denominara como “LAS PARTES”;]

IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN SEGUNDO GRADO DE PRELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN, Y/O TERMINACIÓN DE OBRA 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 NOMBRES COMPLETOS DEL APODERADO]**, y de una segunda parte, _____ **[EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DEL ACREDITADO]**, en lo sucesivo denominado(a) como “EL ACREDITADO”, quien conjuntamente con “LA ACREDITANTE” se les denominará como “LAS PARTES”; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:]

[NOTA: EN CASO QUE “EL ACREDITADO” ESTÉ 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 “EL ACREDITADO”, con el consentimiento de su cónyuge, _____ **[ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL CÓNYUGE]**; quienes conjuntamente con “LA ACREDITANTE” se les denominará como “LAS PARTES”, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:]

[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 LAS PERSONAS QUE CONCURRAN COMO COACREDITADOS], en su conjunto y en lo sucesivo “EL ACREDITADO”; a quienes conjuntamente con “LA ACREDITANTE” se les denominará como “LAS PARTES”; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:]

[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, ANTES DE LA FRASE “quienes conjuntamente con “LA ACREDITANTE” y EL ACREDITADO se les denominará como “LAS PARTES”, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas”, PARA QUE DIGA: “con la comparecencia de _____, en su calidad de “OBLIGADO SOLIDARIO”; quienes conjuntamente con “LA ACREDITANTE” y EL ACREDITADO se les denominara 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 antecedente el Notario bajo su más estricta responsabilidad deberá relacionar la escritura pública de adquisición de la propiedad del lote de terreno que será hipotecado, describiendo la ubicación, superficie, medidas y linderos, teniendo a la vista el primer testimonio con los 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 lote de terreno 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.

El lote de terreno deberá contar por lo menos con los siguientes servicios urbanos básicos: servicio de suministro de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario; tratándose de pozo, debe de estar registrado y vigente ante la autoridad competente, además de los requisitos mínimos señalados en las políticas Institucionales aplicables que deben cumplir para aceptarse como garantía de créditos hipotecarios.

Por ningún motivo “LA ACREDITANTE” aceptará en garantía hipotecaria lotes de terreno 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 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 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 en el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo.

V.- SITUACIÓN FISCAL.-

NOTA: El Notario deberá solicitar se acredite el 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 a “LA PARTE COMPRADORA”.

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]

DECLARACIONES

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

A.- La información contenida en esta escritura, en las solicitudes de crédito y en cualquier otro documento presentado a “LA ACREDITANTE”, se apeg a la realidad y es verídica.

B.- Que ha solicitado de “LA ACREDITANTE” la apertura de un crédito simple para la adquisición de “EL INMUEBLE” objeto de este instrumento.

C.- Que ha solicitado de “LA ACREDITANTE” un segundo crédito cuyo importe se destinará para la construcción y/o terminación de obra sobre “EL INMUEBLE” en cuestión, de conformidad con las características, medidas y superficies que se detallan en los planos firmados por “EL ACREDITADO”, así como el presupuesto de obra que presentó a “LA ACREDITANTE”, mismos que se agregan al apéndice de esta escritura con la letra “___”, quien tendrá la facultad de supervisar la debida aplicación del crédito conforme a las ministraciones que serán otorgadas de acuerdo con los avances en el programa de obra y bajo los lineamientos acordados en el presente Contrato.

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

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

G.- 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 por concepto del mencionado enganche. **[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]**

H.- 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.

I.- Eligió libremente “EL INMUEBLE” objeto de esta escritura y que sabe y le consta que el mismo está ubicado en una zona urbana, debidamente urbanizado, en fraccionamientos lotificados y que cuenta con todos los servicios, incluyendo entre otros, agua, energía eléctrica, drenaje, guarnición y banqueta.

J.- Con anterioridad a la celebración del presente instrumento recibió: i) un ejemplar de la carátula de CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER GRADO DE PRELACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO, ii) un ejemplar de la carátula de CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN SEGUNDO GRADO DE PRELACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN, Y/O TERMINACIÓN DE OBRA y que ambas carátulas firmadas de conformidad se anexan al apéndice de esta escritura con las letras “_”, y “_____”; y, iii) el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de las partes que en esta escritura se formalizan y que las partes asumen.

K.- “LA ACREDITANTE” le proporcionó un listado de unidades de valuación, de entre las cuales escogió la que practicó el avalúo de “EL INMUEBLE” materia del crédito.

L.- 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 pudiese sufrir “EL INMUEBLE”; (iii) de obra civil, y (iv) 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, en caso contrario, puede decidir contratar con cualquier otra aseguradora cumpliendo los requisitos exigidos por “LA ACREDITANTE” en el apartado de “Seguros”. 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.

M.- Es responsable de las obras que se financiarán con el crédito de construcción y/o terminación de obra y que conoce, sus condiciones físicas, así como los materiales que habrán de emplearse, uso de suelo y mano de obra de la localidad donde se ejecutarán las obras, así como que ha cumplido con la normatividad aplicable por las autoridades competentes para el desarrollo y conclusión de las obras necesarias para la urbanización e infraestructura que requiere el citado fraccionamiento.

N.- Entregó a “LA ACREDITANTE” para su autorización, el calendario de obra que se agrega al presente contrato como anexo “_”, en el que se especifica detalladamente, la duración estimada de la edificación, aceptando bajo su responsabilidad, que la obra deberá quedar concluida en el plazo pactado en este instrumento presentando a “LA ACREDITANTE” el aviso a la autoridad de la terminación de la obra.

O.- Que tiene celebrado con “LA ACREDITANTE” un Contrato de Depósito a la Vista, en el que se depositarán los recursos provenientes de cada uno de los Créditos que mediante la firma del presente Contrato otorga a “EL ACREDITADO”, la cuenta para el depósito y cargos relacionados con los Créditos será la siguiente: _____ (en lo sucesivo “CUENTA”). **[NOTA: INCLUIR EL NÚMERO DE CUENTA A 10 DÍGITOS, CONFORME A LO INDICADO EN LA INSTRUCCIÓN NOTARIAL).**

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 **0305-138-044020/01-01441-0626** **[NOTA: SE DEBERÁ VERIFICAR QUE ESTE NÚMERO COINCIDA CON EL QUE SE INDICA EN LA PARTE INFERIOR DE LA CARÁTULA DE CRÉDITO]**

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 de pago 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 COMPRAVENTA SE HAYA REALIZADO EN EFECTIVO CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES]

Recibí en efectivo de “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 "CLÁUSULAS 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:

CLÁUSULAS

-----CAPÍTULO PRIMERO-----
-----CANCELACIÓN DE HIPOTECA-----

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

--- CAPÍTULO **[INDICAR EL NÚMERO DE CAPÍTULO QUE CORRESPONDA]** ---
-----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 **[INDICAR EL NÚMERO DE CAPÍTULO QUE CORRESPONDA]** ---
-----CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS -----
-----Y GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE-----

CLÁUSULAS FINANCIERAS PARA EL CRÉDITO OTORGADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

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

ACCESORIOS.- Cualquier adeudo distinto a las amortizaciones del Crédito a cargo de “EL ACREDITADO”, que de manera enunciativa más no limitativa podrían ser: 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”, comisiones o gastos que se generen por incumplimiento en los pagos de los Créditos e incluyendo los gastos y costos necesarios para la recuperación del 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 cada uno de los Créditos que mediante la presente Escritura se formalizan en la presente operación.

CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN. - Significa, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria para la construcción y/o terminación de obra, que en el CAPÍTULO (INDICAR EL NÚMERO DE CAPÍTULO CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACIÓN) de este mismo instrumento celebran “LAS PARTES”.

IMPORTE DE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN.- Significa el _____(INDICAR EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDA CONFORME A LA INSTRUCCIÓN NOTARIAL) del monto total de la construcción estimada conforme a la estimación de valor de obra presentada por “LA ACREDITANTE” a “EL ACREDITADO”.

DÍA HÁBIL.- significa, los días en que las Instituciones no estén obligadas a cerrar sus puertas ni a suspender operaciones, en términos de las disposiciones de carácter general que, para tal efecto, emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

EL INMUEBLE. - Significa el lote de terreno con servicios, con destino a la construcción de casa habitacional, objeto del presente instrumento que se describió en la fracción I del apartado de antecedentes.

FECHA DE DISPOSICIÓN. – (i) para efectos del Crédito para la Adquisición del “INMUEBLE” significa el día de firma del presente Contrato, en que “EL ACREDITADO” ejerce el importe total 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.

(ii) para efectos del Crédito de Construcción o Terminación de Obra de “EL INMUEBLE”, significa el día en que “LA ACREDITANTE” conforme al calendario pactado en la cláusula de Disposición y sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Contrato, pueda autorizar y, en su caso, depositar en la “CUENTA”, cada una de las disposiciones solicitadas por “EL ACREDITADO”, siendo un máximo 5 (cinco), conforme a los porcentajes correspondientes al monto total del Crédito de Construcción o Terminación de Obra.

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

MENSUALIDAD.- Se entenderá cada una de las amortizaciones que deba de realizar “EL ACREDITADO” a “LA ACREDITANTE”, los cuales comprenden capital e intereses ordinarios, durante el plazo de cada uno de los créditos que se documentan en el presente Contrato.

PAGO MENSUAL.- Para efectos del presente contrato, se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) la(s) prima(s) de(los) seguro(s), en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada “SEGUROS” del presente contrato, iii) la comisión por autorización de crédito diferida a que se refiere la cláusula denominada “COMISIONES” del presente contrato, y (iv) demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de éste.

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, vigentes.

SEGUNDA.- IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.- “LA ACREDITANTE” otorga y pone a disposición de “EL ACREDITADO” un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de \$ _____ (_____ /100 PESOS, MONEDA NACIONAL) [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL IMPORTE DEL CRÉDITO QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL], el cual, deberá destinar en su totalidad a la adquisición de “EL INMUEBLE”.

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ordinarios, comisiones, gastos, prima del seguro 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 LE INDIQUE “LA ACREDITANTE”] (_____ por ciento) del monto total del Crédito establecido en la cláusula SEGUNDA de este capítulo, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagadera en pesos moneda nacional y a la firma del presente Contrato.

B) Una Comisión por Administración - autorización de crédito diferido, por una cantidad equivalente al _____% (_____ por ciento) [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL FACTOR DE LA COMISIÓN QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES LE

INDIQUE “LA ACREDITANTE”], calculada sobre el importe total del Crédito establecido en la cláusula anterior, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), 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) Penalización por pago tardío. Los gastos que erogue “LA ACREDITANTE”, con motivo de la cobranza del crédito 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 los gastos de cobranza 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” los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato.

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, 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) Gastos de preoriginación – gastos de aprobación. Por única ocasión, “EL ACREDITADO” pagará a “LA ACREDITANTE” los Gastos de 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.

“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”.

Así mismo, “EL ACREDITADO” se obliga a pagar a “LA ACREDITANTE” por única ocasión y en virtud de los dos créditos que se otorgan mediante el presente instrumento, los siguientes gastos:

A) 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 que arroje dicho avalúo; y (ii) el valor proyectado de acuerdo a los planos y programa de obra presentado por “EL ACREDITADO”, dichos montos conforme al tabulador de precios

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".

En caso de que "EL ACREDITADO" no proporcione los planos arquitectónicos de "EL INMUEBLE" al perito valuador que realice el avalúo, al precio del avalúo se deberá añadir un costo adicional 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".

Dicho avalúo será válido para los dos créditos solicitados por "EL ACREDITANTE".

El costo total del avalúo se pagará de la siguiente manera: el pago que previo a la formalización de la presente escritura, "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".

B) 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. Dichas comisiones, serán únicas y cubrirán las necesidades de ambos créditos solicitados por "EL ACREDITADO".

"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" autoriza a "LA ACREDITANTE" a cobrar con cargo a la "CUENTA" por una sola vez a la FECHA DE DISPOSICIÓN los conceptos descritos en la presente cláusula.

CUARTA. - FORMA DE ENTREGA. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE. A partir de la fecha de firma del presente contrato "LA ACREDITANTE" pone a disposición de "EL ACREDITADO" el Importe del Crédito destinado para la adquisición del "INMUEBLE".

El importe del crédito se depositará en la "CUENTA" que "EL CLIENTE" determina y que se señala en declaración "O" de este Contrato.

"EL ACREDITADO" acepta expresamente mediante la firma de la presente escritura, que hará(n) prueba plena de la disposición del importe total del crédito y entrega de la suma dispuesta, el estado de cuenta que emita "LA ACREDITANTE" del período de que se trate y/o la certificación contable que emita el funcionario facultado, en el(los) cual(es), se refleje(n) el abono correspondiente al Crédito dispuesto.

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 el pago de los montos que se determinan en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que debidamente firmado por "EL ACREDITADO" se agrega al apéndice este instrumento con la letra "_", para formar parte integrante de este instrumento.

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 del _____% (_____ por ciento) [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 INTERESES", 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 período 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 el "PAGO MENSUAL" en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta.

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

SEXTA. - PLAZO DEL CRÉDITO.- El plazo para el pago del Crédito para la adquisición del INMUEBLE 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 del presente crédito corresponderán a cada mes de acuerdo con calendario pactadas en este instrumento.

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.- 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 ÉSTA 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, linderos y colindancias ahí determinados, así como los avances de construcción y el estado del terreno, 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 CÓNYUGE 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, linderos y colindancias ahí determinados, así como los avances de construcción y el estado del terreno, 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 accesiones 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 del 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 liquiden los créditos de conformidad con lo establecido en este instrumento.

OCTAVA. - SEGUROS. - Para el otorgamiento del presente crédito se ha hecho del conocimiento de “EL ACREDITADO”, que es requisito indispensable la contratación, con la compañía aseguradora de su elección, de los siguientes seguros:

A. Un seguro de vida e invalidez total y permanente de “EL ACREDITADO”, por una suma asegurada que equivalga al valor total del saldo insoluto no vencido (que incluya el pago de principal, intereses y ACCESORIOS) del Crédito para la adquisición del “INMUEBLE”.

B. En caso de que “EL ACREDITADO” sea un trabajador asalariado, deberá contratar un seguro o cobertura de desempleo por despido injustificado (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.

“EL ACREDITADO” es responsable de que los seguros enunciados en los incisos A) y B) anteriores: (i) deberán estar contratados a la fecha de firma del presente crédito con una compañía aseguradora de reconocida solvencia económica con registro ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; (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", S.A. de C.V., 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", S.A. de C.V., 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" la prima correspondiente, misma que deberá liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los "PAGOS MENSUALES" 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) la prima del seguro a que se refiere la presente cláusula; y, (iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida 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", S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, entonces, "LA ACREDITANTE" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, conforme a la cláusula denominada causales de terminación anticipada.

"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 pudiese dar lugar a la indemnización por alguna de las coberturas a las que se refieren los seguros descritos en los incisos A) y B) 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 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 INSERTAR 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", S.A. de C.V., 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 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 despido injustificado.

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 la correspondiente prima de seguro.

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 los gastos de cobranza 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".

2. 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, la prima del seguro contratado se sumará al importe de la "MENSUALIDAD IRREGULAR" y se pagará

conforme a la regla establecida en la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato.

3. 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”.

4. “LA ACREDITANTE” queda facultada para que, a nombre y por cuenta de “EL ACREDITADO” realice el pago a “BBVA SEGUROS”, del monto de la prima correspondiente, pago que no podrá realizarse con cargo al importe del crédito y deberá 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 ACCESORIOS del presente capítulo se integra de los siguientes conceptos: i) amortización de capital e intereses ordinarios del periodo mensual respectivo; ii) la prima del seguro a que se refiere la presente cláusula; y, iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida 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 la prima de seguro 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, el monto de la prima se dará a conocer en la Tabla de Amortización, que debidamente firmada por “EL ACREDITADO”, se le entrega a 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 la prima 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 la prima del seguro de vida es considerando el saldo insoluto del crédito para la adquisición del “INMUEBLE” en cada anualidad, dividido entre mil y multiplicado por un factor de 0.600, cuyo importe también es especificado en dicha póliza.

“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”.

NOVENA. - OTRAS OBLIGACIONES DE “EL ACREDITADO”. – Así mismo, “EL ACREDITADO” se obliga a:

A) Mejorar la garantía si a juicio de “LA ACREDITANTE”, el valor de “EL INMUEBLE” sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume “EL ACREDITADO”.

B) A contratar y mantener vigente el(los) seguro(s) a que se refiere la cláusula denominada “SEGUROS” de este capítulo.

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.- 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"] amortizaciones mensuales y sucesivos 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 primer "PAGO MENSUAL" regular inmediato siguiente que "EL ACREDITADO" está obligado a realizar.

Cada "MENSUALIDAD" que debe pagar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", será de \$ (PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que contempla capital e intereses ordinarios, y en su caso, seguros, comisiones y accesorios. [NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL MONTO DE LOS PAGOS SUBSECUENTES QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL].

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 autorización de crédito diferida 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.

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 mediante cargo a la "CUENTA VINCULADA", y en caso de que no haya recursos suficientes o una "CUENTA VINCULADA", "EL ACREDITADO" se obliga a realizar el pago en cualquier sucursal, practica o cualquier medio que "LA ACREDITANTE" haya habilitado para tal efecto.

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 y, en su caso, aquellos intereses moratorios que por falta de pago se lleguen a generar.

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”

DÉCIMA PRIMERA.- 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:

- Gastos de cobranza
- Accesorios
- Intereses ordinarios

- Amortización de capital.

DÉCIMA SEGUNDA. - 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.

Independientemente de lo anterior, “EL ACREDITADO” otorga a “LA ACREDITANTE” en este acto una autorización e instruye para cargar el importe pago de el “PAGO MENSUAL” o “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 del importe del “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” o “PAGOS MENSUALES” correspondientes 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 cláusula mencionada 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 correspondiente del importe del “PAGO MENSUAL” se encuentre domiciliado.

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” podrá poner a disposición y entregar sin costo a “EL ACREDITADO”, cuando éste último así 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 de su estado de cuenta 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. - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. - Conforme a lo dispuesto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, los intereses establecidos en el presente instrumento no generan dicho impuesto, derivado a que el destino del “CRÉDITO” es la adquisición

de "EL INMUEBLE" con destino a la construcción de casa habitacional, sin embargo, en el supuesto de que, conforme a la misma Ley, "EL ACREDITADO" deba pagar dicho impuesto sobre pagos anticipados, comisiones u otros conceptos previstos en este contrato, se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE" el impuesto correspondiente, junto con los citados conceptos.

DÉCIMA QUINTA.- 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.

---CAPÍTULO [INDICAR EL NÚMERO DE CAPÍTULO QUE CORRESPONDA] ---
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN, Y/O TERMINACIÓN DE OBRA-----

-----CLÁUSULAS FINANCIERAS APLICABLES AL CRÉDITO PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y/O TERMINACIÓN DE OBRA-----

PRIMERA. - IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL "INMUEBLE".- "LA ACREDITANTE" abre y pone a disposición de "EL ACREDITADO" un segundo crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de \$ _____ (_____/100 PESOS, MONEDA NACIONAL)
[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL IMPORTE DEL CRÉDITO QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL correspondiente al _____]
[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL PORCENTAJE QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL del valor proyectado de construcción determinado en _____, que lo destinará a la construcción, y/o terminación de obra de "EL INMUEBLE", conforme a lo señalado en el presupuesto de obra que presentó a "LA ACREDITANTE", en lo sucesivo IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN.

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 DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL], "LA ACREDITANTE" podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer a "EL ACREDITADO" en el estado de cuenta correspondiente a este crédito que en su caso emita.

SEGUNDA.- COMISIONES Y GASTOS.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE":

A) Una Comisión por Administración - Autorización de Crédito Diferido, por una cantidad equivalente al ____% (_____ por ciento) **[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL FACTOR DE LA COMISIÓN QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES LE INDIQUE “LA ACREDITANTE”]**, calculada sobre el importe total del crédito, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), 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.

B) Penalización por pago tardío. Los gastos que erogue “LA ACREDITANTE”, con motivo de la cobranza del crédito 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 los gastos de cobranza 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” los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato.

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, 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 correspondiente a este crédito.

C) Una comisión por Contratación-Supervisión de uso de recursos, derivada de los servicios de supervisión técnica del avance de obra para la validación de la aplicación de los recursos del crédito y la autorización de las ministraciones posteriores.

El costo de la supervisión de uso de recursos se pagará de la siguiente manera: “EL ACREDITADO” realizará a “LA ACREDITANTE” el pago correspondiente previo a la liberación de cada ministración, en razón del valor estimado del proyecto de construcción y/o de “EL INMUEBLE” manifestado por el propio “EL ACREDITADO” 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 página de internet www.bbva.mx, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de “LA ACREDITANTE”.

D) Gastos de preoriginación – gastos de aprobación. Asimismo, por única ocasión, “EL ACREDITADO” pagará a “LA ACREDITANTE” los gastos de 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.

“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”.

TERCERA. FORMA DE ENTREGA DEL CRÉDITO. DISPOSICIÓN. “EL ACREDITADO” podrá disponer del IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN DEL “INMUEBLE”, en 4 (cuatro) disposiciones, las cuales, deberá solicitar en un plazo máximo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de la firma del presente Contrato, conforme al calendario de obra y de la siguiente forma:

a) la primera disposición del crédito, corresponderá al 12.5% (doce punto cinco por ciento) del IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN, la cual, se otorgará a la firma del presente Contrato.

b) la segunda disposición, será por el 25% (veinticinco por ciento) del IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN, sujeta a un avance de obra mínimo del 30% (treinta por ciento) conforme al calendario de obra;

c) la tercera disposición, se realizará por el otro 25% (veinticinco por ciento) del IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN, sujeta a un avance de obra mínimo del 50% (cincuenta por ciento) conforme al calendario de obra;

d) y la cuarta disposición, se realizará por el último 37.5% (treinta y siete punto cinco por ciento) del IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN, sujeta a un avance mínimo del 70% (setenta por ciento) de avance de obra conforme al calendario de obra.

Sin perjuicio del cumplimiento del calendario de obra antes indicado, será necesario que previo a cualquier disposición “EL ACREDITADO” demuestre a “EL BANCO” la aplicación de los recursos objeto del Crédito y, que se cumpla con el avance de obra proyectado en el programa de obra que se encuentra agregado a este instrumento.

Las 3 (tres) últimas disposiciones del crédito estarán sujetas a:

[NOTA: EN CASO DE QUE LA LEGISLACIÓN LOCAL REQUIERA DE LICENCIA O AUTORIZACIÓN DE LA LOCALIDAD PARA HACER CONSTRUCCIÓN, Y/O TERMINACIÓN DE OBRAS SE DEBERÁ AGREGAR EL SIGUIENTE INCISO:

1.- Que “LA ACREDITADA”, al momento de cada solicitud haya dado cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en este contrato y en cualquier otro celebrado con “EL BANCO” o con cualquiera de las empresas que integran su Grupo Financiero.

2.- La solicitud y pago que realice “LA ACREDITADA” para la certificación del avance de obra. La solicitud se deberá realizar mediante llamada a Línea BBVA o en sucursal.

3.- El resultado de la certificación emitido por el inspector designado por “EL BANCO”. El inspector tendrá un plazo máximo de días hábiles a partir de su visita para emitir su reporte, el cual deberá detallar si el avance de obra cumple con el programa de obra aprobado. En caso de que el avance no cumpla con los porcentajes requeridos o los recursos no hayan sido aplicables correctamente, “EL BANCO” podrá negar la disposición del Crédito y, en su caso, suspender o cancelar las disposiciones restantes. Si “LA ACREDITADA” demuestra un retraso justificado en la obra, “EL BANCO” podrá otorgar un plazo adicional de hasta días naturales para subsanar el retraso, para lo cual, se deberá solicitar y pagar de nuevo la certificación del avance de obra.

4.- La presentación de _____ **[NOTA: CONFORME A LA LEGISLACIÓN LOCAL APLICABLE, EN ESTE ESPACIO SE TENDRÁ QUE SEÑALAR EL DOCUMENTO QUE EN CADA CASO CORRESPONDA, ES DECIR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O AUTORIZACIÓN]** número _____, de fecha _____ expedida por _____, con vigencia al día _____, misma que se agrega al apéndice de este instrumento en copia fotostática certificada con la letra “_”, y la cual se anexará a los testimonios que de la presente se expidan, también en copia fotostática certificada, la cual se encuentra expedida a favor de “EL ACREDITADO.”]

5.- La presente escritura haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Si por cualquier causa, existe un retraso en la ejecución de la obra conforme al calendario entregado por “EL ACREDITADO”, “LA ACREDITANTE” podrá restringir el importe del crédito, sin perjuicio de restringir igualmente, el plazo de disposición de los recursos, lo anterior, conforme a la cláusula de restricción y denuncia establecida en el apartado de cláusulas no financieras.

Una vez puestos a disposición de “EL ACREDITADO” los recursos, tendrá un plazo máximo de 18 meses **(Nota: Este plazo que autorice el Comité debe coincidir con el plazo de pago que se determine en la cláusula denominada PLAZO Y FORMA DE PAGO)** para disponer del importe total del crédito otorgado. Solo por casos excepcionales que serán calificados y determinados por el Comité el plazo podrá extenderse 6 meses más.

Las disposiciones que “EL ACREDITADO” haga del crédito no podrán exceder el importe del crédito concedido a que se refiere la cláusula PRIMERA de este capítulo.

Las disposiciones que reciba “LA ACREDITADA” irán agotando el límite de crédito indicado en la cláusula denominada IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO de este contrato.

“LA ACREDITADA”, en términos de este contrato debe cubrir el capital, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios, según se causen, sin embargo, autoriza a “EL BANCO” a que del importe de las disposiciones, descuenta las comisiones que le corresponden a “EL BANCO”, los intereses ordinarios devengados a la fecha de la disposición, sin que en tal caso sea necesario que hubiere llegado la fecha de vencimiento a que hace referencia el primer párrafo de la cláusula denominada TASA DE INTERÉS ORDINARIO. CON TASA VARIABLE MENSUAL, incluyendo los intereses moratorios devengados y no pagados, siendo aplicable la cláusula denominada APLICACIÓN DE PAGOS.

“EL BANCO” tendrá la facultad irrevocable, a su sola discreción, de suspender temporalmente, diferir o cancelar definitivamente cualquier disposición pendiente de ejercer, sin necesidad de declaración judicial, ni requerimiento previo, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Mora en el pago de intereses ordinarios o moratorios, comisiones, seguros u otras prestaciones a cargo de “LA ACREDITADA”.
- b) Incumplimiento de cualquier obligación derivada de este contrato, del contrato de apertura de crédito vinculado o de cualquier otro crédito, financiamiento o servicio otorgado por “EL BANCO” o sus filiales o subsidiarias.
- c) Presentación de información falsa, inexacta o incompleta en los documentos para la obtención del crédito o disposiciones subsecuentes.

d) Falta de avance físico de la obra, tratándose de crédito de construcción, o incumplimiento en licencias, permisos o requisitos legales correspondientes.

Lo anterior operará de pleno derecho como condición resolutoria expresa, liberando a "EL BANCO" de cualquier responsabilidad por la no entrega de recursos pendientes y sin perjuicio de exigir el pago inmediato de la totalidad de las obligaciones derivadas del presente contrato.

CUARTA. COMPROBANTES DE LAS DISPOSICIONES DEL CRÉDITO. "EL ACREDITADO" acepta expresamente mediante la firma de la presente escritura, que hará(n) prueba plena de cada una de las disposiciones solicitadas por ésta, al importe del Crédito para la Construcción del INMUEBLE, los depósitos que realice "EL BANCO", los cuales, se acreditarán plenamente mediante el estado de cuenta que emita "LA ACREDITANTE" del período de que se trate y/o la certificación contable que emita el funcionario facultado, en el(los) cual(es), se refleje(n) el abono correspondiente al Crédito dispuesto.

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 del _____% (_____ por ciento) [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 INTERESES", 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 período 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 el "PAGO MENSUAL" en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta.

El pago de los intereses mensuales del crédito no podrá ser exigido 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.

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.- 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 ÉSTA 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 **SEGUNDO 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 CÓNYUGE 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 **SEGUNDO 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 accesiones 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.

OCTAVA. - 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 de vida e invalidez total y permanente de "EL ACREDITADO", por una suma asegurada que como mínimo equivalga al "IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN" que mediante el presente instrumento se formaliza.

B. En caso de que "EL ACREDITADO" sea un trabajador asalariado, deberá contratar un seguro o cobertura por desempleo por despido injustificado (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.

C. Un seguro de Obra Civil, por una suma asegurada igual al Valor total de la Obra, la cobertura básica obligatoria de este seguro incluirá Daños Materiales a la Obra, con una suma asegurada equivalente al 100% del valor del proyecto estipulado en el Avalúo, así como, las coberturas de Terremoto y/o Erupción Volcánica, Riesgos Hidrometeorológicos y Responsabilidad Civil Constructores, y,

D. 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 pudiese 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".

Los seguros enunciados en los incisos 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”, S.A. de C.V., 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 plazos señalados, “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”, S.A. de C.V., 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 los “PAGOS MENSUALES” 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 Autorización de Crédito Diferida 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”, S.A. de C.V., 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 pudiese dar lugar a la indemnización por alguna de las coberturas a las que se refieren los seguros descritos en los incisos mencionado con anterioridad 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”, S.A. de C.V., 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.

“EL ACREDITADO” reconoce que con motivo del otorgamiento del Crédito de Construcción deberá mantener vigente durante todo el tiempo de ejecución de la Obra, el Seguro de Obra Civil referido en el inciso C) de la presente cláusula, el cual, podrá cancelarse únicamente hasta la Terminación de Obra y, de manera simultánea deberá iniciar la vigencia del Seguro de Daños referido en el inciso D) de la presente cláusula.

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 despido injustificado.

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 los gastos de cobranza 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.bbvasseguros.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 Autorización de Crédito Diferida 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 referidos en el presente apartado, es: (i) para el seguro de vida es considerando el IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN en cada anualidad, dividido entre mil y multiplicado por un factor de 0.600; (ii) 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 \$30.76 (treinta pesos 80/100, moneda nacional), cuyo importe también es especificado en dicha póliza. En caso del Seguro de Daños, se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado que su pago genere; y (iii) para el Seguro de Obra Civil, el costo del seguro se calculará aplicando un factor de \$0.3667 por cada mil de suma asegurada, y la prima correspondiente se pagará de forma mensual. Este seguro tendrá una vigencia temporal de un año y se cancelará una vez que la obra esté terminada al 100% y debidamente validada. Se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) 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".

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

a).- Destinar el importe del crédito otorgado para el objeto que se señala en la cláusula denominada DESTINO DEL CRÉDITO de este contrato.

b).- Realizar las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento que son objeto del presente financiamiento a que se haya obligado con las autoridades competentes, entre las que se incluye la municipalización de los servicios públicos (se entiende por este concepto hacer entrega de los servicios y/o su realización a favor de la autoridad municipal o delegacional correspondiente). Hasta en tanto "LA ACREDITADA" no haya hecho entrega de las obras citadas a favor de las autoridades indicadas, estará obligada a absorber los costos de alumbrado público, agua potable, drenaje, arbolado, jardinería y demás conceptos que le resulten aplicables.

c).- A pagar los impuestos, derechos y demás cargas fiscales que causen o generen el(os) inmueble(s) objeto de esta escritura.

Para el caso de que "LA ACREDITADA" incumpla con las obligaciones de pago antes señaladas, "EL BANCO" podrá pagarlas por su cuenta, obligándose "LA ACREDITADA" a pagárselas a "EL BANCO", el día primero del mes siguiente al que "EL BANCO" hubiere hecho el pago.

Las cantidades que se pagaren conforme a lo estipulado en el párrafo anterior causarán intereses moratorios a una tasa de interés moratoria equivalente a la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, sobre el importe de las mismas, desde la fecha de su erogación, hasta el día en que se realice su pago.

d).- A tomar seguros de daños en los términos siguientes:

d.1) SEGURO DE DAÑOS DE OBRA CIVIL.- Un seguro de daños que cubrirá cuando menos los riesgos de incendio, terremoto, erupción volcánica, rayo, fenómenos hidrometeorológicos, extensión de cubierta y explosión que ampare la póliza en los términos en ella contemplados sobre el(os) inmueble(s) que garantiza(n) el crédito, por una cantidad equivalente al valor destructible de la construcción al final de la obra, que es de \$ _____ .

Por tanto, será obligación de "LA ACREDITADA" hacer las gestiones ante la compañía aseguradora respectiva, para que el monto asegurado se ajuste al citado valor destructible, conforme vaya variando de acuerdo con los avances de obra."

d.2) SEGURO DE OBRA.- Un seguro de obra que cubrirá cuando menos los riesgos de negligencia, impericia y falla humana, daños causados por material defectuoso, daños causados por defecto de mano de obra, accidentes no excluidos en la póliza, responsabilidad civil, desmontaje y remoción de escombros, huelgas y motín y robo con violencia, que ampare la póliza en los términos en ella contemplados sobre la construcción del(os) inmueble(s) que garantiza(n) el crédito.

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

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

e).- A mantener el(os) inmueble(s) objeto de la garantía en buen estado, siendo de su responsabilidad cualquier limitación, daño, deterioro o menoscabo que sufra el(os) mismo(s), quedando obligado a su reparación.

f).- A que si por cualquier causa cambiare el número de la CUENTA VINCULADA a que se refiere este contrato, dará aviso y autorizará a "EL BANCO" en forma inmediata y por escrito, para que se realice la actualización correspondiente y continúen haciéndose los cargos referidos en la cuenta respectiva. Dicho aviso será la autorización que da "LA ACREDITADA" a "EL BANCO" para que esta última efectúe los cargos referidos en este contrato.

g).- "LA ACREDITADA" se obliga a cumplir con lo establecido en este contrato respecto a los seguros de daños y a entregar las pólizas o endosos respectivos a "EL BANCO" en un

plazo que no excederá de diez días contados a partir de la fecha de firma de este contrato, y en caso de omisión de su parte, "EL BANCO" queda facultado para actuar en los términos pactados en este contrato.

h).- Cumplir con sus obligaciones de pago, derivadas de cualquier crédito que mantenga con "EL BANCO" u otro acreedor.

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

j).- No podrá contratar pasivos con costo financiero cuyos montos y garantías, pudieran modificar o afectar las condiciones y obligaciones establecidas en este contrato.

DÉCIMA. - LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS. "LA ACREDITADA" mantendrá en vigor y obtendrá las licencias, autorizaciones y aprobaciones que actualmente o en el futuro se requieran para permitir el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente contrato y cumplirá con todas las leyes, reglamentos y normas aplicables de cualquier autoridad gubernamental cuyo incumplimiento pudiere afectar sustancial y adversamente su capacidad para cumplir con sus obligaciones conforme al presente contrato.

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

DÉCIMA SEGUNDA. - FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS. - El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante _____. **[NOTA: ANOTAR EL NUMERO DE MENSUALIDADES QUE CORRESPONDAN SEGÚN EL PLAZO, RESTANDO LA "MENSUALIDAD IRREGULAR"]** amortizaciones mensuales y sucesivos 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 primer "PAGO MENSUAL" regular inmediato siguiente que "EL ACREDITADO" está obligado a realizar.

Cada "MENSUALIDAD" que debe realizar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", será el calculado en cada ministración que se vaya otorgando a "EL ACREDITADO", dicho cálculo se realizará para determinar el nuevo PAGO MENSUAL que contempla capital e intereses, el cual será informado a "EL ACREDITADO" al momento de que haga la disposición de dicha ministración. **[NOTA: EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL MONTO DE LOS PAGOS SUBSECUENTES QUE SE INDIQUE EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL].**

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 autorización de crédito diferida 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.

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 “Cláusulas No Financieras” del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, “EL ACREDITADO” podrá realizar 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”

DÉCIMA TERCERA. - 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”.

“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 y el resultado se multiplicará por 30, 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 y el resultado se multiplicará por 30, 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.

En el último mes del plazo del crédito, el importe de la "MENSUALIDAD" se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses que se generen durante dicho período. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de las "MENSUALIDADES" iguales y sucesivos antes establecidas.

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 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 los pagos de 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 éste último.

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" inmediatos 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.

DÉCIMA CUARTA.- 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:

- Gastos de cobranza
- Accesorios
- Intereses ordinarios
- Amortización de capital.

DÉCIMA QUINTA. - 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.

Independientemente de lo anterior, "EL ACREDITADO" otorga a "LA ACREDITANTE" en este acto una autorización e instruye para cargar el importe pago del "PAGO MENSUAL" o "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 del importe del "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" o "PAGOS MENSUALES" correspondientes 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 cláusula mencionada 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 correspondiente del importe del "PAGO MENSUAL" se encuentre domiciliado.

DÉCIMA SEXTA.- ESTADOS DE CUENTA.- "LAS PARTES" convienen que "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición de "EL ACREDITADO" su estado de cuenta correspondiente al crédito por 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” podrá poner a disposición y entregar sin costo a “EL ACREDITADO”, cuando éste último así 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 de su estado de cuenta 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 SÉPTIMA. - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. - Conforme a lo dispuesto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, los intereses establecidos en el presente instrumento no generan dicho impuesto, derivado a que el destino del “CRÉDITO” es la adquisición de “EL INMUEBLE” con destino a la construcción de casa habitacional, sin embargo, en el supuesto de que, conforme a la misma Ley, “EL ACREDITADO” deba pagar dicho impuesto sobre pagos anticipados, comisiones u otros conceptos previstos en este contrato, se obliga a pagar a “LA ACREDITANTE” el impuesto correspondiente, junto con los citados conceptos.

DÉCIMA OCTAVA.- 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.

-----CAPÍTULO **[INDICAR EL NÚMERO DE CAPÍTULO QUE CORRESPONDA]** -----
-----CLÁUSULAS GENERALES 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: www.condusef.gob.mx.

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;

[NOTA: SI EL FONDEO SE REALIZA DIRECTAMENTE AL VENDEDOR Y ÉSTE TIENE CUENTA DE CHEQUES ABIERTA CON “LA ACREDITANTE”, ENTONCES, SE DEBE AGREGAR EL SIGUIENTE INCISO: C.- INSTRUCCIÓN PARA PAGO A LA PARTE VENDEDORA.- 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, S.A. 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: C.- INSTRUCCIÓN PARA PAGO A LA PARTE VENDEDORA.- 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 "C" ALGUNO]

TERCERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - "EL ACREDITADO" podrá solicitar en cualquier momento a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato o de cualquiera de los Créditos documentados en el presente, 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 al 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 novena del presente contrato.

CUARTA. - PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS. -

PAGOS ANTICIPADOS: “EL ACREDITADO” podrá pagar por anticipado total o parcialmente cada uno de los Créditos que mediante el presente contrato se documentan, mediante pagos que realice al capital que haya dispuesto de cada uno de ellos, 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, en ninguno de los créditos.

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

“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 y el resultado se multiplicará por 30, 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 y el resultado se multiplicará por 30, 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.

En el último mes del plazo del crédito, el importe de la "MENSUALIDAD" se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses que se generen durante dicho período. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de las "MENSUALIDADES" iguales y sucesivos antes establecidas.

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 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 los pagos de 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 éste último.

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" inmediatos 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.

QUINTA. – CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", "LA ACREDITANTE" tendrá la facultad sin necesidad de declaración judicial, de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del importe de: (i) el Crédito para la adquisición del INMUEBLE, y/o (ii) el Crédito para la Construcción del "INMUEBLE", previo aviso a "EL ACREDITADO", en caso de que ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos:

A).- Si "EL ACREDITADO" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad que adeude por cualquier concepto, que de manera enunciativa más no limitativa, podrían ser: amortización de capital, intereses, primas de seguro o comisión de cualquiera de los Créditos que se documentan en el presente contrato.

B).- 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 o exista alguna omisión o inexacta declaración en los hechos importantes para la apreciación del riesgo de los seguros que conforme a este Contrato esté obligado a contratar.

C).- 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.

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

E).- Si “EL ACREDITADO” destina “EL INMUEBLE” a un fin distinto al de casa habitación o bien, si solicita y realiza el cambio de uso de suelo diverso al de “Habitacional Unifamiliar”.

F).- 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”.

G).- 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.

H).- Dejar de tener vigente los seguros de vida e invalidez total y permanente durante el tiempo que permanezca insoluto en todo o en parte los saldos de los créditos, en los términos de este contrato.

I).- Si “EL ACREDITADO” incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente contrato.

El aviso de terminación, podrá ser 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 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

“EL ACREDITADO” se obliga a notificar a “LA ACREDITANTE” con 10 (diez) días hábiles de anticipación a dicho cambio; en caso de que “EL ACREDITADO” no realice la notificación del cambio de correo electrónico, la notificación se tendrá por realizada en la última dirección de correo electrónico proporcionado por “EL ACREDITADO”.

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.

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA. - RESTRICCIÓN Y DENUNCIA. – En términos del artículo 294 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito “LA ACREDITANTE” está facultada a:

- I. Restringir: (i) el importe del Crédito para la Construcción y/o terminación de obra, (ii) la vigencia del presente “CONTRATO”, es decir, tanto del Crédito de Adquisición del “INMUEBLE”, así como Crédito para la Construcción y/o Terminación de Obra, o (iii) los dos aspectos antes mencionados; o
- II. Denunciar el “CONTRATO”, en este caso cada uno de los Créditos documentados en el presente Contrato se extinguirán 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.

Para efectos de lo establecido en la presente cláusula, “LA ACREDITANTE” deberá notificar en cualquier momento y mediante aviso por escrito o por los medios electrónicos que para tal efecto tenga habilitado, los que de manera enunciativa más no limitativa podrán ser: el correo electrónico que “EL ACREDITADO” señaló para el envío de comunicaciones, el servicio de Banca Electrónica que tenga contratado “EL ACREDITADO” o el estado de cuenta que entregue a éste último.

OCTAVA.- 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 sus garantías hipotecarias; 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.

NOVENA. - 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”:

[OBLIGADO SOLIDARIO: (EN SU CASO)]

Mientras “EL ACREDITADO”, y EL OBLIGADO SOLIDARIO (de existir éste) no notifiquen por escrito un cambio de domicilio 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.

DÉCIMA.- 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.

DÉCIMA PRIMERA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. - 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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”.

DÉCIMA TERCERA. - 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 CUARTA. - 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 QUINTA. - 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 “CLÁUSULAS GENERALES” de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de “EL ACREDITADO”, que deberían haberse incluido en las “CLÁUSULAS FINANCIERAS”.
- b) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de “LA ACREDITANTE” explicó a “EL ACREDITADO” los términos y condiciones definitivos de las “CLÁUSULAS FINANCIERAS”, así como las comisiones aplicables contenidas 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