

LIBRO:

----- INSTRUMENTO NUMERO:

----- CIUDAD DE MÉXICO, a, [**] de [**] del año dos mil [**]; YO, LICENCIADO [**], titular de la Notaría número [**] de [**], hago constar:

NOTA: En caso de existir Hipoteca sobre el Inmueble se incluirá el Capítulo relativo a la Cancelación de Hipoteca, salvo cuando el crédito sea destinado a Liquidez.

----- [**].- La **CANCELACIÓN DE HIPOTECA** que otorga [**], en lo sucesivo “**EL ACREEDOR HIPOTECARIO**” representado en este acto por el(los) señor(es) [**] y [**], en favor de [**], en lo sucesivo “**EL DEUDOR HIPOTECARIO**”; --

NOTA: Se incluirá el Capítulo relativo al Contrato de Compraventa del Inmueble destinado a Casa Habitación se incluirá el Capítulo relativo al Contrato de Compraventa:

----- [**].- El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran de una parte el(los) señor(es) [**], en lo sucesivo “**LA PARTE COMPRADORA**” y por otra parte el(los) señor(es) [**], en lo sucesivo “**LA PARTE VENDEDORA**”, y -----

----- [**].- El **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** que celebran por una parte “**BANCA MIFEL**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA**, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en lo sucesivo “**EL BANCO**”, representado en este acto por el(los) señor(es) [**], y por una segunda parte el(los) señor(es) [**], en lo sucesivo “**EL ACREDITADO**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” **NOTA: En caso de existir Obligado Solidario, es necesario establecer la redacción siguiente:** y por una tercera parte el(los) señor(es) [**], en lo sucesivo “**EL OBLIGADO SOLIDARIO**”; -----

Al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos, títulos y cláusulas:

-----**ANTECEDENTES:**----- **I.- TITULO DE PROPIEDAD.**

----- Declara(n) el(los) señor(es) [**], que mediante escritura número [**] de fecha [**] de [**] del año dos mil [**], ante el licenciado [**], notario público número [**] de [**], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de [**], con el número de Folio Real [**], adquirió por compraventa en precio de [**] pesos, moneda nacional, el [**] marcado con el número [**], de la Calle [**], en la Colonia [**], Código Postal [**], Alcaldía [**], en esta Ciudad de México, con las siguientes medidas y linderos que copio de dicha escritura: SUPERFICIE [**] metros cuadrados y con los siguientes linderos y medidas:-----

----- :

----- Al SURESTE: en [**];

----- Al NOROESTE: en [**];

----- Al SUROESTE en [**];

----- Al NORESTE: en [**];

NOTA: En caso de que el Acreditado destine el importe del crédito al Pago del Saldo Insoluto remanente del crédito otorgado por diversa Entidad Financiera, cuyo origen fue la Adquisición, Construcción, Terminación, Ampliación o Mejoras del Inmueble destinado a Casa Habitación, se establecerá el Antecedente siguiente:

----- **II.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.** -----

----- Mediante escritura número [**], de fecha [**] de [**] del año dos mil [**], ante el licenciado [**], notario público número [**] de [**], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de [**], con el número de Folio Real [**], se hizo constar el **Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria**, mediante el cual [**], en su carácter de Acreditante, otorgó al(los) señor(es) [**], en su carácter de Acreditado y/o el Garante Hipotecario, un crédito para la Adquisición del Inmueble hasta por la cantidad de [**], y para garantizar el pago de la expresada cantidad más sus accesorios legales, el Garante Hipotecario constituyó Hipoteca en el Primer Lugar y Grado sobre el Inmueble.-----

----- **[**]. - GRAVÁMENES Y SITUACIÓN FISCAL.** -----

----- Declara "LA PARTE VENDEDORA", que: -----

----- **a.-** El inmueble objeto de este instrumento se encuentra libre de gravámenes, lo que justifica con el certificado de libertad de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad del [**], que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "[**]". -----

----- **b.-** El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con: -----

----- **PREDIAL:** Cuenta número que copio: "[**]". -----

----- **AGUA:** Cuenta número que copio: "[**]". -----

----- **c.-** El mencionado inmueble se encuentra al corriente en el pago de contribuciones fiscales y que cuenta con las declaraciones, **Constancias de Adeudos** respecto de Impuesto Predial y por Derechos por Servicio de Agua, respectivamente y comprobantes de pago que aparecen en el documento, que agrego al apéndice de este instrumento con las letras [**] y [**], mismos que son del conocimiento de "LA PARTE COMPRADORA". -----

----- **[**]. - ZONIFICACIÓN.** -----

----- Con la letra "[**]" agrego al apéndice de este instrumento la certificación de zonificación de usos del suelo permitidos del inmueble objeto del mismo. -----

----- **[**]. - VALOR CATASTRAL.** -----

----- El valor catastral del inmueble objeto del presente instrumento, es la cantidad de [**] **pesos moneda nacional** de acuerdo con el documento que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "[**]". -----

----- **[**].- AVALÚO.**-----

----- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [**] **pesos, moneda nacional**, según avalúo inmobiliario formulado por "[**]", el día [**] de [**] de dos mil [**] que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "[**]". ---

----- Declara el propietario del inmueble que, desde la fecha de elaboración del mencionado avalúo, al día de firma del presente instrumento el inmueble objeto del mismo no ha sufrido modificación alguna que implique variación en sus características físicas.-----

NOTA: En caso de que el Acreditado destine el importe del crédito al Pago del Precio del Inmueble distinto al otorgado en Garantía Hipotecaria, se establecerá el Antecedente siguiente:

----- **[**]. - CONTRATO DE COMPRAVENTA.** -----

----- Con fecha [**] de [**] del año dos mil [**], se formalizó el **Contrato de Compraventa**, mediante el cual "EL ACREDITADO", en su carácter del Comprador adquirió el **inmueble marcado con el número oficial [**] de la Calle [**], en la Colonia [**], Alcaldía [**], en [**]**, y elementos comunes que le corresponden, en lo sucesivo (el "Inmueble"), en la cantidad de **[establecer el importe únicamente con letra]**, estableciéndose como **fecha de pago** el día [**] de [**] del año dos mil [**].

-----DECLARACIONES:-----

----- I.- Declara **“EL ACREDITADO”** bajo protesta de decir verdad, en los términos de lo establecido por la Ley de Instituciones de Crédito, que: -----

----- a). - No tiene obligación contingente alguna que, de determinarse en su contra, pudiere tener un efecto adverso en su situación financiera o en sus operaciones. -----

----- b). - No se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento concursal, civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal, que de determinarse en su contra motivaría un cambio que afecte a su situación financiera. -----

-----c). - Tiene plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la solicitud de crédito remitida a **“EL BANCO”**, con excepción de aquellos que ha manifestado haber vendido a la fecha de firma del presente contrato. -----

----- d). - Los bienes referidos carecen de todo gravamen o limitación de dominio, con excepción de aquellos que ha hecho del conocimiento por escrito de **“EL BANCO”**. -----

----- e). - No existe ningún contrato, convenio, documento, disposición gubernamental, sentencia, decreto, orden, ni estipulación o gravamen alguno, garantía o limitación de dominio sobre sus bienes o sus derechos, salvo los que ha hecho del conocimiento de **“EL BANCO”**. -----

----- f). - No existe otro contrato, convenio, documento, disposición gubernamental, sentencia, decreto, orden, ni estipulación que pudiere resultar infringido por la celebración del presente contrato. -----

----- g). - No es parte de algún contrato o convenio, ni está sujeto a restricción alguna que, de manera adversa o materialmente, afecte sus negocios, propiedades o su condición financiera y/o económica. -----

----- h). - **“EL BANCO”** le ha informado que la contratación de los Seguros requeridos conforme el presente Contrato, podrán ser contratados con la compañía aseguradora de su preferencia. Asimismo, declara que ninguno de los servicios que se mencionan en el presente han sido condicionados a la celebración del presente Contrato o viceversa, en el entendido de que **“EL ACREDITADO”** puede celebrarlos con el tercero que elija, manifestando que es su elección contratar los Seguros con la Compañía Aseguradora que se menciona en la Carátula del Contrato, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula denominada SEGUROS de este Contrato. -----

----- i).- Con anterioridad a la firma del presente instrumento, **“EL BANCO”** puso a su disposición un ejemplar del Contrato de Crédito y le explicó a su entera satisfacción el contenido de todos y cada uno de los preceptos y disposiciones legales que se citan en el mismo, los cuales podrá consultar en ulterior ocasión en el **“Anexo de Disposiciones Legales”** del presente contrato que **se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra “[**]”, en las sucursales y oficinas de “EL BANCO” y además de ubicarse en el Registro de Contratos de Adhesión** de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en la página de Internet www.condusef.gob.mx. -----

----- j).- A partir de los últimos informes financieros presentados a **“EL BANCO”**, su situación económica no ha sufrido cambio importante adverso. -----

----- k). - La solicitud de crédito presentada a **“EL BANCO”** para su estudio contiene todos los datos necesarios para la calificación de su situación económica. -----

----- l). - Está en aptitud legal para celebrar el presente contrato y cumplirlo en todos sus términos, así como para suscribir títulos de crédito; -----

----- m). - Tiene conocimiento de que las personas que, con el propósito de obtener un crédito, proporcionen a una Institución de Crédito datos falsos sobre el monto de sus activos o de sus pasivos, pueden hacerse acreedoras de las sanciones previstas en la Ley de Instituciones de Crédito, sanciones que pueden ser incluso del orden penal, y -----

-----n). - Igualmente tiene pleno conocimiento de que las personas que, por cualquier medio físico, documental, electrónico, óptico, magnético, sonoro, audiovisual o de cualquier otra clase de tecnología, suplante la identidad, representación o personalidad de una autoridad financiera o de un servidor público, directivo, consejero, empleado, funcionario, o dependiente de éstas, o bien a través de una identidad falsa o suplantada utiliza u obtiene cualquier servicio o producto financiero, puede hacerse acreedora a las sanciones previstas en los artículos 112 Sextus y 112 Séptimus de la Ley de Instituciones de Crédito, las cuales pueden ser incluso de orden penal. -----

-----o). - Tiene establecida con **“EL BANCO”** una cuenta en la que solicitará se realicen los abonos y cargos consignados en el presente contrato. -----

-----p). - A la firma del presente instrumento el estado civil de **“EL ACREDITADO”** es el de **[**]** bajo el régimen de **[**]**. -----

----- **[**]. - Declara “EL OBLIGADO SOLIDARIO”, que:** -----
----- **UNICA.** - Es su interés participar en el presente contrato como “EL OBLIGADO SOLIDARIO” de “EL ACREDITADO”, respecto de las obligaciones contraídas por esta última, sin perjuicio de tener el patrimonio suficiente para responder y, en su caso, cumplir con la obligación que asume. -----

----- **[**]. - Declara “EL BANCO”, por conducto de sus representantes, que:** -----
----- **UNICA.** - Es una Sociedad Anónima, debidamente constituida conforme a la legislación mexicana, y que está debidamente autorizada para actuar como Institución de Banca Múltiple, por lo que se encuentra facultada para otorgar créditos como el solicitado por “EL ACREDITADO” a quien está dispuesto a concedérselo. -----

----- **[**]. - Declaran las partes contratantes que, para los efectos del presente instrumento, los términos que a continuación se indican tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán igualmente aplicables en singular o plural, conforme a las conjugaciones y modalidades que correspondan al contexto en el que se empleen---**

Aviso de Privacidad.- Significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por el Banco en su carácter de Responsable, que se encuentra a disposición del “EL ACREDITADO” en la página de Internet del Banco en la dirección: <http://www.mifel.com.mx>, mismo que se hizo del conocimiento del “ACREDITADO” previo al tratamiento de sus Datos Personales en términos de lo establecido por la LFPDPPP, y que forma parte integrante del Contrato.-----

BM.- Significa el Banco de México; -----

Carátula de Contrato. - Significa la Carátula emitida por “EL BANCO”, en la cual se establecen las características esenciales del contrato de crédito que permitan a “EL ACREDITADO” comparar los servicios del mismo tipo ofrecidos por las diversas Entidades Financieras; las advertencias en materia de tasas y comisión(es) que representen penalidades para “EL ACREDITADO”, así como los supuestos en que serían aplicables; **misma que se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra “[**]”.** -----

CER. - Significa el Costo Efectivo Remanente; -----

CAT.- Significa “el Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos”; -----

CC.- Significa Código Civil Federal

Compañía Aseguradora. – Significa la Sociedad Anónima autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para organizarse y operar conforme a la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas como Institución de Seguros.

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

Contrato. - Significa el presente documento, mediante el cual se establecen la forma, términos y condiciones en que las Partes han consentido en obligarse respecto del crédito otorgado a “EL ACREDITADO” y del cual forman parte integrante su Carátula, Anexo de disposiciones legales y en su caso cualesquier otros anexos que las Partes suscriban.

Cuenta Preestablecida. - Significa la cuenta que “EL ACREDITADO” tiene aperturada con “EL BANCO”, y en la que durante el Plazo del Crédito se realizarán los abonos y cargos consignados en el presente Contrato. -----

Disposiciones. - Significa las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día treinta de octubre de dos mil catorce. -----

DOF. - Significa el Diario Oficial de la Federación; -----

Domiciliación de Pagos. - Significa la autorización expresa de “EL ACREDITADO” a “EL BANCO”, para que, por orden de este, “EL BANCO” realice los cargos necesarios en la **Cuenta Preestablecida** de “EL ACREDITADO”, por medio del Formato establecido por la Institución, para realizar los cargos necesarios en la Cuenta Preestablecida, para el pago de la(s) comisión(es), intereses ordinarios y moratorios, principal, así como los accesorios contractuales y legales que pudieren llegar a originarse con motivo de la suscripción del presente contrato. -----

Fecha de Corte. - Significa el día último de cada Periodo de Intereses; -----

Fecha de Pago. - Significan las fechas en las cuales “EL ACREDITADO” deberá de pagar todas y cada una de las amortizaciones que se deriven del presente Crédito, mismas que se establecen en la Tabla de Amortización que “EL BANCO” entrega por separado a “EL ACREDITADO”, para su conocimiento a la firma del presente contrato; -----

LFPDPPP. - Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares; -----

LIC. - Significa la Ley de Instituciones de Crédito; -----

LGTOC. - Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; -----

LTFCGG. - Significa la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; -----

LTOSF. - Significa la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros; -----

Mes. - Significa: (i) cada una de las partes en que se divide el año, y; (ii) el conjunto de días consecutivos desde uno señalado hasta otro de igual fecha en el mes siguiente; -----

Periodo de Intereses. - Significa el lapso de tiempo con base en el cual se efectuará el cómputo de los intereses ordinarios que devengue el saldo insoluto del principal del presente Crédito, en el entendido que: **(a)** el primer Período de Intereses empezará en la fecha que se efectúe la Disposición del presente Crédito y terminará el último día de calendario del mes en que se haya realizado la misma; **(b)** los Períodos de Intereses subsiguientes, comenzarán el último día del Período de Intereses inmediato anterior y terminarán el último día de calendario del mes inmediato siguiente; **(c)** el último Período de Intereses terminará en la última Fecha de Pago, y; **(d)** cada Período de Intereses que termine en un día que no sea Día Hábil deberá terminar en dicho día, incluyendo en el cómputo de los mismos todos los días del Período de Intereses, sin perjuicio de que “EL BANCO” acepte el pago de los intereses ordinarios causados en dicho Período de Intereses el Día Hábil inmediato siguiente sin cargo alguno; -----

Peso(s). - Significa la Moneda del curso legal en los Estados Unidos Mexicanos; -----

Plazo del Crédito. - Significa los AÑOS contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, que como máximo tendrá el **ACREDITADO** para el pago del presente crédito, conforme a la cláusula **PLAZO Y PAGO DEL CRÉDITO**.

Reglas. - Significa las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y a la Resolución que Establece los Componentes, Metodología de Cálculo y Periodicidad del Costo Anual Total que emitió el Banco de México, ambas publicadas en el DOF, y;

Solicitud de Crédito. - Significa el documento suscrito por “EL ACREDITADO” por virtud del cual proporcionó a “EL BANCO” la información personal y financiera necesaria para el otorgamiento del crédito que por este instrumento se formaliza. -----

Saldo Insoluto. - Significa el monto del crédito más los intereses, prestaciones, gastos, comisión(es) y accesorios que se establecen en el presente Contrato y que se encuentren pendientes de pago.

Suma Asegurada. - Es el límite máximo de responsabilidad a cargo de la Compañía Aseguradora, es decir será el monto

máximo de indemnización que la Compañía Aseguradora pagará en caso de presentarse los siniestros amparados por cada una de las coberturas contratadas.

-- **[**].- Declaraciones Comunes que Derivan de la LTFCCG.- En cumplimiento a lo establecido por la LTFCCG, las partes declaran, que:**-----

NOTA: En caso de que los términos de la Oferta Vinculante entregada al Acreditado hubieren cambiado, se establecerá el inciso siguiente:

----- **a).** - “**EL BANCO**” a través de sus representantes, le ha explicado a “**EL ACREDITADO**” que derivado de la evaluación crediticia que se llevó a cabo, previo a la celebración del presente contrato, algunos de los términos de la Oferta Vinculante han cambiado. Por su parte “**EL ACREDITADO**”, ha manifestado su conformidad con dicha explicación, y mediante la firma del presente contrato acepta expresamente los términos y condiciones del Crédito. -----

NOTA: En caso de que no haber existido Oferta Vinculante, se establecerá el inciso siguiente:

----- **a).** - No existió Oferta Vinculante previo a la celebración del presente contrato. -----

----- **b).**- “**EL BANCO**” a través de sus representantes, ha explicado a “**EL ACREDITADO**” los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras del crédito, así como la(s) comisión(es) aplicables que se encuentran contenidas, descritas y especificadas en la **Carátula de Contrato**, misma que forma parte integrante del mismo, manifestando “**EL ACREDITADO**” que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción; -----

----- **c).**- “**EL BANCO**” a través de sus representantes ha explicado a “**EL ACREDITADO**” la información relativa al crédito objeto del presente contrato y de todos los documentos a suscribir al amparo del mismo, en relación a las tasas de interés, inflación y tipo de cambio, manifestando “**EL ACREDITADO**” que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción, no obstante lo anterior es del conocimiento de “**EL ACREDITADO**” que en el presente crédito no podrán establecerse nuevas comisión(es) posteriores a la firma del presente instrumento, ni incrementar el monto de las mismas durante la vigencia del Crédito, salvo en el caso de reestructuración previo consentimiento expreso de “**EL ACREDITADO**”.-----

----- **d).** - “**EL ACREDITADO**” tiene conocimiento que el **CAT**, el **CER**, así como la información establecida en la **LTFCCG** y en las Reglas, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del crédito, y en consecuencia la información referida no es vinculante para la formalización del mismo. -----

----- **e).**- El **CAT** para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al crédito que otorga “**EL BANCO**” incluyendo los seguros que se contraten, las contribuciones locales y federales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el **BM** dé a conocer mediante publicación en el **DOF** y el **CER** corresponde al cálculo del **CAT** relativo al resto de la vigencia del crédito.

----- **f).**- Para cumplir con las disposiciones del **BM**, “**EL BANCO**” hace del conocimiento de “**EL ACREDITADO**” que el **CAT** para el crédito documentado por virtud del presente contrato se calcula considerando los siguientes aspectos: **i).** El pago del principal; **ii).** Los intereses ordinarios; **iii).** La comisión(es) aplicables; **iv).** Las primas de las operaciones de seguros de daños del inmueble y vida y, en su caso, de desempleo del Acreditado; **v).** La diferencia entre el precio del bien o servicio si se adquiere mediante un crédito y su precio al contado. Para estos efectos, se entenderá por precio al contado aquél que considera todos los descuentos, bonificaciones u ofertas para operaciones que se liquidan mediante un solo pago en la fecha en que se adquiera dicho bien o servicio. Esta diferencia sólo se incluirá si “**EL ACREDITADO**” debe cubrirla; **vi)** El avalúo del inmueble objeto del presente crédito, y; **vii).** Los descuentos, bonificaciones o cualquier cantidad de dinero, que “**EL ACREDITADO**” deberá recibir en caso de cumplir con las condiciones de pago establecidas en el presente contrato. -----

----- En dicho cálculo no se incluyen: **a).** Los cargos que deba pagar tanto la persona que compra al contado como la que compra a crédito, tales como gastos notariales, de registro y de traslado de dominio; **b).** El impuesto al valor agregado que, en su caso, corresponda a la(s) comisión(es), primas, gastos e intereses ordinarios, mencionados en los incisos anteriores, y **c).** Las deducciones fiscales a las que, en su caso, pudiera tener derecho “**EL ACREDITADO**”; ni las disminuciones en las tasas de interés y comisión(es) por eventos fuera del control de “**EL ACREDITADO**”.-----

----- **La Metodología para el cálculo del CAT, se determina con el desembolso inicial, tomando el importe del crédito, menos los cargos iniciales “Sin IVA”, restando los pagos calculados a valor presente y se obtiene conforme a las**

disposiciones del BM el resultado más cercano a Cero. -----

----- En virtud de lo anterior el **CAT**, para efectos del presente crédito es del **[ESTABLECER EL PORCENTAJE ÚNICAMENTE CON LETRA] POR CIENTO**, para fines informativos y de comparación exclusivamente; -----

----- **g).**- Han sido notificadas por el suscrito notario, que una copia simple de la presente escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaria, la cual se entregará por el mismo en un plazo de quince días posteriores a la firma del presente contrato, y -----

----- **h).**- **"EL BANCO"** le proporcionó a **"EL ACREDITADO"** un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practico el avalúo respecto del(los) inmueble(s) objeto del crédito. -----

----- **[**].- Declaraciones Comunes que Derivan de la LTOSF y de las Disposiciones:** -----

----- **a).**- La **Solicitud de Crédito** forma parte integrante del presente contrato. -----

----- **b).**- El presente contrato considerado como de Adhesión se encuentra debidamente inscrito en el **"Registro de Contratos de Adhesión"** (RECA) perteneciente a la CONDUSEF, bajo número de Registro 0318-138-009717/27-00170-0122 (CERO, TRES, UNO, OCHO, GUIÓN, UNO, TRES, OCHO, GUIÓN, CERO, CERO, NUEVE, SIETE, UNO, SIETE, DIAGONAL DOS, SIETE, GUIÓN, CERO, CERO, UNO, SIETE, CERO, GUIÓN CERO, UNO, DOS, DOS)-----

----- **c).** - De conformidad con lo establecido por las Disposiciones, **"EL ACREDITADO"** declara que con anterioridad a la firma del presente contrato recibió de **"EL BANCO "**: (i) La **Carátula del Contrato debidamente aceptada por el mismo, lo cual ratifica con la firma del presente instrumento**, y que se agrega al apéndice del mismo bajo la letra **[**]**, y (ii). El **modelo del clausulado que contiene los derechos y obligaciones que asumen "EL ACREDITADO" y "EL BANCO"**. ----

----- **[**].- Declaran las partes contratantes, que están de acuerdo en celebrar el presente contrato, al tenor de lo siguiente:**-----

-----**CAPITULO [**]**-----

-----**CANCELACIÓN DE HIPOTECA**-----

-----**CLAUSULAS:**-----

NOTA: El Notario Público establecerá el clausulado correspondiente y/o solicitado por el Acreedor Hipotecario que corresponda.

-----**CAPITULO [**]**-----

-----**CONTRATO DE COMPRAVENTA**-----

-----**CLAUSULAS:**-----

----- **PRIMERA. - COMPRAVENTA.** - **"LA PARTE VENDEDORA"** vende a **"LA PARTE COMPRADORA"**, el **inmueble marcado con el número oficial [**] de la Calle [**], en la Colonia [**], Alcaldía [**], en la Ciudad de México** y elementos comunes que le corresponden, con la superficie, medidas y linderos descritos en el **ANTECEDENTE [**]** de este instrumento, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, en lo sucesivo (el **"Inmueble"**).-----

-----**SEGUNDA. - PRECIO.** - La compraventa se rige por lo siguiente: -----

----- **I.**- El precio importa la suma de **[**] PESOS**, que **"LA PARTE COMPRADORA"** paga a la firma de este instrumento a **"LA PARTE VENDEDORA"**, quien lo recibe a su entera conformidad, sirviendo el presente Instrumento como el recibo y finiquito por dicho pago. -----

----- **II.**- El Inmueble pasa a poder de **"LA PARTE COMPRADORA"**, en los siguientes términos: -----

----- **a.**- Sin limitación alguna en su dominio; -----

----- **b.**- Sin gravamen de ninguna especie, y -----

----- **c.**- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o laboral, cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma del presente instrumento será por cuenta exclusiva de **"LA PARTE VENDEDORA"**. -----

NOTA: En caso de que la Parte Vendedora sean dos o más personas y se requiera que el importe de la venta se realice únicamente en favor de uno de ellos, se incluirá la cláusula siguiente:

----- **[**].- INSTRUCCIÓN DE PAGO.-** En este acto "LA PARTE VENDEDORA" instruye a "LA PARTE COMPRADORA" de manera irrevocable para que el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo que antecede, sea cubierto mediante cheque nominativo o mediante depósito a la cuenta a nombre de **[ESTABLECER EL NOMBRE DEL VENDEDOR DESIGNADO]**.-----

----- **[**].- DESTINO.-** "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar el Inmueble a casa habitación. -----

----- **[**].- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.-** La presente compraventa queda sujeta a las condiciones que por su naturaleza la rigen, por lo que "LA PARTE VENDEDORA" se obliga al saneamiento para el caso de evicción en términos de lo establecido por los **Artículos dos mil ciento diecinueve y dos mil ciento veinte del Código Civil Federal**. Así mismo "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que el inmueble es de su propiedad y que responde de los daños y perjuicios en caso de dolo o mala fe, en términos de los **Artículos dos mil doscientos sesenta y nueve y dos mil doscientos setenta del Código Civil Federal**. -----

NOTA. - En caso de que el inmueble se encuentre sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio se establecerán las cláusulas siguientes:

----- **[**]. - CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y POR ADMINISTRACIÓN. -** Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, administración, fondos de reserva y extraordinarios, respecto del Régimen de Propiedad en Condominio al que pertenece. -----

----- **[**]. - REGLAMENTO. -** Con la letra "[**]", agrego al apéndice de este instrumento, copia fotostática del Reglamento de Condominio y Administración del Inmueble, mismo que "LA PARTE COMPRADORA" declara conocer en todas y cada una de sus partes y se compromete a cumplirlo. -----

----- **[**].- DOMICILIOS.-** Los comparecientes en el presente contrato designan para todos los efectos legales vinculados al contenido obligacional del mismo, los siguientes domicilios:-----

----- **a.- "LA PARTE COMPRADORA" en: [**]** -----

----- **b.- "LA PARTE VENDEDORA" en: [**]** -----

----- **[**].- GASTOS.-** Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo del presente contrato, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, avalúos y los gastos que diere lugar en caso de juicio, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta que en su caso será por cuenta de "LA PARTE VENDEDORA". -----

----- **[**].- TITULO DE LAS CLAUSULAS.-** Los títulos con los que se denomina a cada una de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto, no necesariamente definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido, y de ninguna manera a su título. -----

----- **[**].- JURISDICCION Y LEYES APLICABLES.-** Para el conocimiento de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos y a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, haciendo renuncia expresa a los que les pudieren corresponder por razón a su domicilio, presente o futuro. -----

-----CAPITULO [**]-----
-----TITULO PRIMERO-----
-----CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE-----
-----CLAUSULAS FINANCIERAS:-----

----- PRIMERA. - OBJETO - APERTURA DE CRÉDITO. - En los términos y condiciones del presente contrato “EL BANCO” otorga a “EL ACREDITADO” un **Crédito Simple** por un importe de [**] **PESOS, por concepto de capital**. En virtud de lo anterior, dentro del importe del crédito no quedan comprendidos los intereses, gastos, comisión(es) y demás erogaciones que se causen con motivo de la celebración del presente contrato, los cuales son a cargo de “EL ACREDITADO” y que se encuentran detallados en la **Carátula del Contrato** y demás anexos que forman parte integrante del presente Instrumento, en su caso. ----

----- SEGUNDA.- DESTINO.- “EL ACREDITADO” se obliga a destinar el importe del crédito otorgado para - **OPCIONES** - (i) la **Adquisición del Inmueble** ubicado en la **Calle [**], Colonia [**], Código Postal [**], Alcaldía [**], en [**]**; (ii) la **Edificación de Construcciones destinadas a Casa Habitación en el Inmueble** ubicado en la **Calle [**], Colonia [**], Código Postal [**], Alcaldía [**], en [**]**; (iii) la **Terminación, Ampliación o Mejoras del Inmueble** ubicado en la **Calle [**], Colonia [**], Código Postal [**], Alcaldía [**], en [**]**; (iv) el **Pago del Saldo Insoluto remanente del crédito otorgado en términos del Antecedente [**] del presente instrumento, cuyo origen fue la Adquisición, Construcción, Terminación, Ampliación o Mejoras / del / en el Inmueble** ubicado en la **Calle [**], Colonia [**], Código Postal [**], Alcaldía [**], en [**]**; (v) el **Pago del Precio del Inmueble**, en la fecha y términos a que se refiere el **Antecedente [**] del presente instrumento**; (vi) **Atender Diversas Necesidades de Liquidez**; o (vii) **Pago de gastos notariales**.

----- TERCERA. - DISPOSICIÓN Y DOCUMENTACIÓN. - La disposición del presente crédito por la cantidad señalada en la cláusula denominada **OBJETO - APERTURA DE CRÉDITO** que antecede, se realizará sujetándose a las autorizaciones y procedimientos de “EL BANCO”, abonando, a la firma del presente Contrato, el importe del crédito en la **Cuenta Preestablecida**, otorgando “EL ACREDITADO” a “EL BANCO”, el recibo más eficaz que en derecho corresponda respecto del importe del crédito dispuesto. -----

----- La disposición del crédito efectuada por “EL ACREDITADO” al amparo del presente contrato se documentará mediante los asientos contables que realice “EL BANCO”, por lo que las partes acuerdan que la contabilidad de “EL BANCO”, y el (los) **Estado(s) de Cuenta** que en relación con el crédito emita “EL BANCO”, harán prueba plena respecto de la fecha e importe de la disposición del crédito, por lo que a partir de la fecha en que “EL BANCO” deposite el importe del crédito en los términos y condiciones antes indicados, se entenderá que “EL ACREDITADO” ha dispuesto del crédito por el importe total.---

----- “EL ACREDITADO” únicamente podrá disponer del crédito por su importe total otorgado por “EL BANCO”, sin poderlo hacer de nueva cuenta una vez agotado el mismo, no obstante que haya realizado remesas a cuenta de las cantidades dispuestas. -----

----- CUARTA. – COMISIONES Y OTROS GASTOS. - “EL ACREDITADO” pagará a “EL BANCO” las comisiones por concepto de apertura y administración en los siguientes términos:

- i. **CONTRATACIÓN O APERTURA:** Será pagada por “EL ACREDITADO” por única vez y al momento de la disposición del crédito, la cual será equivalente al [**] POR CIENTO, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), respecto de la cantidad señalada en la cláusula denominada **OBJETO - APERTURA DE CREDITO**, quedando expresamente autorizado “EL BANCO” para hacer dicho cargo en la **Cuenta Preestablecida**, o bien, contra el importe del crédito a elección de “EL BANCO”. -----
- ii. **ADMINISTRACIÓN:** La cantidad que se establezca en la **Carátula y/o Anexo de Comisiones** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), la cual “EL ACREDITADO” pagará mensualmente a “EL BANCO”, en el domicilio de éste. En dicha cantidad ya se encuentra incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Dicha comisión será liquidada conjuntamente con el importe de los pagos mensuales que se deban de cubrir en la fecha de pago de cada uno de los pagos

mensuales y se pagará mientras esté vigente el Crédito. -----

- iii. **GASTOS DE APROBACIÓN:** Por la cantidad que se establezca en la Carátula y/o Anexo de Comisiones, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Los Gastos de Aprobación serán pagados por “**EL ACREDITADO**” por única vez a “**EL BANCO**”, en el domicilio de éste, una vez autorizado el crédito y siempre y cuando el “**EL ACREDITADO**” decida continuar con el trámite de formalización del mismo. -----
- iv. **AVALÚO BANCARIO:** Será pagada por “**EL ACREDITADO**” por única vez y por la cantidad que se establezca en la Carátula y/o Anexo de Comisiones, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual “**EL ACREDITADO**” pagará por única vez a “**EL BANCO**”, en el domicilio de éste, una vez autorizado el crédito y siempre y cuando el “**EL ACREDITADO**” decida continuar con el trámite de formalización del mismo. -----

-----“**EL ACREDITADO**” y “**EL BANCO**”, convienen en que, durante el Plazo del Crédito, éste último no podrá incrementar el porcentaje de la(s) comisión(es) establecida(s) en el presente contrato. -----

----- **QUINTA. - PLAZO Y PAGO DEL CRÉDITO.-** “**EL ACREDITADO**” se obliga a restituir a “**EL BANCO**” el importe del crédito por concepto de capital, intereses, prestaciones, gastos, comisión(es) y accesorios que se establecen en el presente Contrato, indicados en la **Carátula de Contrato** y demás anexos que forman parte integrante del presente instrumento en un **plazo máximo de [****] AÑOS**, contados a partir del día **[**] DE [**] DEL AÑO DOS MIL [**]**, y sin exceder del día **[**] DE [**] DEL AÑO DOS MIL [**]**, en lo sucesivo (el “**Plazo del Crédito**”), conforme al **número de pagos, fechas, forma y términos originalmente pactados y que se establecen** en la **Tabla de Amortización** que “**EL BANCO**” entrega por separado a “**EL ACREDITADO**”, para su conocimiento a la firma del presente contrato, en lo sucesivo la “**Tabla de Amortización**”.

El primer pago considerará únicamente los intereses ordinarios generados por el número de días efectivamente transcurridos de la fecha de otorgamiento al último día del mes; sin que este pago represente una amortización. La fecha de corte y la fecha de pago de cada una de las amortizaciones del crédito será la que se establezca en la Tabla de Amortización. -----

----- En el supuesto de que cualquiera de las **fechas de pago** fuere un día inhábil, el pago deberá efectuarse el día hábil bancario siguiente, sin que proceda el cobro de intereses moratorios. -----

----- El Plazo del Crédito **no podrá ser prorrogado**, no obstante, el presente Contrato se dará por terminado cuando “**EL ACREDITADO**” cumpla con todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato. -----

----- **SEXTA. - INTERESES ORDINARIOS Y METODOLOGÍA PARA SU DETERMINACIÓN. -** “**EL ACREDITADO**” se obliga a pagar a “**EL BANCO**” a partir de la disposición del crédito, **Intereses Ordinarios** en forma **Mensual Vencida**, mismos que se calcularán y devengarán sobre saldos insolutos del crédito a la **Tasa de Interés Anual Fija del [**] POR CIENTO durante el Plazo del Crédito** (en lo sucesivo la “**Tasa de Interés Ordinaria Fija**”). -----

----- La **Metodología para la Determinación de los Intereses Ordinarios** se realizará considerando el Saldo Insoluto, multiplicado por la **Tasa de Interés Ordinaria Fija**; el resultado así obtenido se dividirá entre trescientos sesenta y se multiplicará por treinta, salvo en los meses de otorgamiento y vencimiento, en los que se multiplicará por el número de días efectivamente transcurridos, se dividirá por el número de días del mes que se trate y se multiplicará por treinta, considerando un mes comercial como el periodo en el cual se devenguen los intereses a dicha tasa. Los intereses deberán ajustarse a la centésima de por ciento más próxima y se podrán pagar mediante el cargo a la Cuenta Preestablecida, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula denominada **CARGO EN CUENTA** del presente Contrato. -----

-----“**EL BANCO**” no podrá exigir el pago de los intereses del crédito por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

-----El porcentaje de la **Tasa de Interés Ordinaria Fija** que se determine conforme a lo anterior, así como **fecha de corte de cada una de las amortizaciones mensuales que “EL ACREDITADO” debe realizar** se establecerá en la Tabla de

Amortización. -----

----- “EL BANCO” hizo del conocimiento de “EL ACREDITADO” que, de acuerdo a las disposiciones fiscales en vigor, se le trasladarán las contraprestaciones correspondientes que con motivo del crédito llegaren a causarse. ----

----- **SÉPTIMA. - INTERESES MORATORIOS.** - En el evento de que “EL ACREDITADO” no cubra oportunamente cualquier suma a la que estuviere obligado en los términos del presente contrato, **la cantidad no pagada causará intereses moratorios a partir de la fecha en que debió ser cubierta y hasta la fecha de su pago total, a la Tasa Anual Fija que resulte de multiplicar por DOS VECES la Tasa de Interés Ordinaria Fija al momento de ocurrir la mora.** -----

-----Los intereses moratorios se calcularán sobre el monto del capital adeudado por “EL ACREDITADO” a “EL BANCO” o por el Saldo Insoluto únicamente en caso de darse por vencido anticipadamente el Crédito, dividiendo la tasa de interés moratoria anual entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por los días transcurridos a partir de la fecha del incumplimiento y hasta el día en que “EL ACREDITADO” efectúe el pago correspondiente. El resultado obtenido se deberá multiplicar por el monto del capital adeudado o por el Saldo Insoluto únicamente en caso de darse por vencido anticipadamente el Crédito.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista, sin perjuicio de que “EL BANCO” pueda dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del crédito, caso en el cual, a partir de la fecha del vencimiento anticipado, los intereses moratorios se generarán sobre el monto del Saldo Insoluto, así como de cualquier otra cantidad adeudada por “EL ACREDITADO” a “EL BANCO” en virtud del presente contrato.

----- **OCTAVA.- CONDICIONES DE PAGO.-** Cualquier saldo a cargo de “EL ACREDITADO” por concepto del crédito a que se refiere la cláusula denominada **OBJETO - APERTURA DE CRÉDITO** del presente Contrato, así como comisión(es), intereses devengados ordinarios o moratorios, y en su caso, los accesorios contractuales que pudieren llegar a originarse, serán cubiertos a “EL BANCO” a través de cualquier medio de pago aceptado por éste o mediante cheques u órdenes de transferencia de fondos, en la **Fecha de Pago** de la obligación correspondiente. -----

----- En el supuesto de que la fecha en que deba realizarse algún pago de capital, intereses, o cualquier otro concepto, de conformidad con el presente contrato resultare ser un día inhábil, “EL ACREDITADO” deberá cubrir dicho pago precisamente al siguiente día hábil bancario. Entendiendo por día hábil un día del año en que los bancos de la Ciudad de México no deban o no estén autorizados para cerrar. -----

----- Todos los pagos que deba de hacer “EL ACREDITADO” con motivo del presente contrato deberá efectuarlos en el domicilio de “EL BANCO”, atendiendo a lo dispuesto en el primer párrafo de la presente cláusula. -----

----- **NOVENA.- PAGOS ADELANTADOS Y PAGOS ANTICIPADOS.-** En relación con los pagos anticipados y/o adelantados, en lo sucesivo respectivamente denominados como (“Pagos Anticipados” y “Pagos Adelantados”), que “EL ACREDITADO” realice del crédito otorgado por virtud del presente Contrato, ésta última y “EL BANCO” convienen en obligarse a lo establecido en los incisos (i), (ii) y (iii) siguientes: -----

----- **(i). PAGOS ANTICIPADOS.** - “EL ACREDITADO” podrá realizar Pagos Anticipados, siempre y cuando: **(a).** “EL ACREDITADO” se obliga a indicar por escrito a “EL BANCO” al momento del pago cuál de las opciones elige para la aplicación del pago anticipado. Si “EL ACREDITADO” no indica expresamente y por escrito a “EL BANCO” como debe realizarse la aplicación, “EL BANCO” podrá aplicar el pago en la reducción del plazo o en el monto de los pagos mensuales **(b).** “EL ACREDITADO” se encuentre al corriente en el pago de principal, intereses ordinarios devengados, en su caso, intereses moratorios devengados, primas de seguros, la(s) comisión(es) y cargos pactados; **(c).** El importe del **Pago Anticipado** deberá ser igual o mayor al equivalente de una amortización mensual del periodo que corresponda. Para el caso de que el importe del **Pago Anticipado** es menor al equivalente de una amortización conforme a lo establecido en el presente Contrato y/o en la Tabla de Amortización, exclusivamente aplicara el punto 1 (uno) siguiente, y **(d).** Los **Pagos Anticipados** serán aplicados por “EL BANCO” en forma exclusiva al Saldo Insoluto y conforme a la solicitud de “EL ACREDITADO” a alguno(s) del(los) siguiente(s) supuesto(s).-----

1.- Aplicar los Pagos Anticipados para cubrir las últimas amortizaciones del crédito, cuyo efecto será, el pago del mismo en un plazo menor a lo originalmente pactado, así como reducir el importe de las amortizaciones siguientes. ----

2.- Aplicar los Pagos Anticipados hasta donde alcance a cubrir las amortizaciones inmediatas siguientes según se haya pactado, cuyo efecto será la reducción en el importe de las amortizaciones siguientes. -----

---- Siempre que el “**EL ACREDITADO**” quiera efectuar **Pagos Anticipados**, el “**EL BANCO**” informará el Saldo Insoluto por escrito, siempre y cuando “**EL ACREDITADO**” haya solicitado realizar dicho pago en alguna sucursal de “**EL BANCO**”. En caso contrario, podrá informarlo a “**EL ACREDITADO**” a través de los canales o medios electrónicos habilitados por “**EL BANCO**” para tales fines.

----- En caso de que “**EL ACREDITADO**” desearé efectuar Pagos Anticipados para cubrir los últimos pagos y/o los siguientes que correspondan y continuar pagando el mismo importe del pago mensual, es decir, buscando un pago mayor de capital, deberá instruirlo expresamente a “**EL BANCO**” en la forma y términos señalados en el inciso (a) del presente subinciso. -----

----- “**EL BANCO**” calculará el importe de los intereses por devengar, con base en el nuevo Saldo Insoluto. -----

----- Una vez que “**EL BANCO**” reciba y aplique los **Pagos Anticipados**, entregará a “**EL ACREDITADO**” un comprobante de dicho pago, así como la Tabla de Amortización actualizada que corresponda, por escrito o vía electrónica, o bien, a través del Estado de Cuenta, a más tardar en la fecha en que den a conocer el Estado de Cuenta correspondiente al periodo en que se realizó el **Pago Anticipado**. Tratándose de **Pagos Anticipados** por un importe igual al Saldo Insoluto, se entregará a “**EL ACREDITADO**” el finiquito correspondiente. -----

----- Lo señalado en el párrafo que antecede, no será aplicable tratándose de créditos con una sola amortización.

----- (ii). **PAGOS ADELANTADOS.** - “**EL ACREDITADO**” podrá realizar Pagos Adelantados de las amortizaciones pactadas antes de la fecha en que sean exigibles con el propósito de aplicarlos a cubrir las amortizaciones inmediatas siguientes, siempre y cuando: (a). Solicite por escrito a “**EL BANCO**”, con una anticipación de dos días hábiles a la fecha del pago respectivo e indicando expresamente la forma de aplicar el(los) pago(s) correspondiente(s) conforme a cualquiera de los supuestos que se indican en el inciso (c) siguiente; (b). Se encuentre al corriente en el pago de principal, intereses ordinarios devengados, en su caso, intereses moratorios devengados, primas de seguros, la(s) comisión(es) y cargos pactados, y (c). Los Pagos Adelantados serán aplicados por “**EL BANCO**” conforme a la solicitud de “**EL ACREDITADO**” a alguno de los siguientes supuestos, y en su caso al pago de las primas de Seguro: -----

1. Aplicar los Pagos Adelantados para cubrir los últimos pagos del crédito, cuyo efecto será el pago del mismo en un plazo menor al originalmente pactado, así como reducir el importe de los pagos mensuales siguientes. -----
2. Aplicar los Pagos Adelantados hasta donde alcancen éstos a cubrir los pagos mensuales siguientes según se haya pactado, cuyo efecto será la reducción del importe de los pagos mensuales siguientes. -----

----- En caso de que “**EL ACREDITADO**” desearé efectuar Pagos Adelantados cubriendo las últimas amortizaciones y/o las siguientes que correspondan, y continuar pagando el mismo importe de amortización mensual, es decir, buscando un pago mayor de capital, deberá de instruirlo expresamente a “**EL BANCO**” en la forma y términos señalados en el inciso (a) del presente subinciso. -----

----- Cuando el importe del Pago Adelantado sea superior al importe de la amortización que deba cubrirse en un periodo de intereses, “**EL ACREDITADO**” entregará por escrito a “**EL BANCO**”, su “**Autorización para que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el Pago Anticipado del Saldo Insoluto, sino que se utilicen para cubrir por adelantado las amortizaciones periódicas inmediatas siguientes**”. Asimismo, y para el caso de que “**EL BANCO**” reciba el pago aún no exigible de la amortización del periodo o importes inferiores, no será necesaria la autorización escrita antes mencionada. -----

----- Cada vez que “**EL ACREDITADO**” realice Pagos Adelantados, “**EL BANCO**” entregará el comprobante correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, y -----

----- **(iii). COMISIÓN.** - Al momento de realizar los Pagos Adelantados o Anticipados, “**EL ACREDITADO**” **NO CUBRIRA** a “**EL BANCO**” pena o comisión(es) alguna sobre el importe de dicho pago. -----

----- **DÉCIMA - CARGO EN CUENTA.** - “**EL ACREDITADO**” se obliga a realizar sin necesidad de requerimiento o cobro previo el pago del crédito conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. -----

----- “**EL BANCO**” cargará en la Cuenta Preestablecida, la(s) comisión(es), los intereses ordinarios y moratorios, así como los accesorios contractuales y legales que pudieren llegar a originarse con motivo del crédito, sin perjuicio de la obligación de pago a cargo de “**EL ACREDITADO**” prevista en la cláusula denominada **CONDICIONES DE PAGO** del Contrato. -----

----- **En virtud de lo anterior, “EL ACREDITADO” se obliga a mantener vigente la Cuenta Preestablecida durante el Plazo del Crédito y/o hasta el pago total del crédito, para lo cual contará con el saldo suficiente para cubrir cualquiera de los cargos indicados en el párrafo que antecede, en el entendido de que “EL ACREDITADO” podrá cancelar o revocar dicha autorización y/o instrucción en cualquier momento.**

----- Asimismo, “**EL ACREDITADO**” reconoce y acepta que la autorización antes indicada no lo libera de efectuar el pago correspondiente, sino hasta que el importe del crédito, sus accesorios ordinarios y legales hayan sido liquidados en su totalidad. -----

----- Conforme a lo establecido en los párrafos que anteceden, “**EL ACREDITADO**” podrá realizar los pagos mediante Cheque u Órdenes de Transferencia de Fondos a cargo de otras Instituciones de Crédito a la clave bancaria estandarizada (en lo sucesivo “Cuenta CLABE”) que para tal efecto le indique “**EL BANCO**” o mediante domiciliación interbancaria, en el entendido de que “**EL ACREDITADO**” deberá utilizar como referencia de dichos pagos el número de crédito que se establece en el Estado de Cuenta. -----

----- En ese orden de ideas, cuando “**EL ACREDITADO**” realice el pago en Cheque u Órdenes de Transferencia deberá efectuarlo con el tiempo suficiente para que el pago pueda acreditarse correctamente en la fecha de exigibilidad. -----

----- “**EL BANCO**” y “**EL ACREDITADO**”, convienen en que las fechas de acreditación de los pagos se sujetará a lo siguiente: **(i). Efectivo:** Si el pago se realiza en efectivo se acreditará el mismo día en que “**EL BANCO**” lo reciba; **(ii). Cheque:** Cuando el pago se realice con Cheque del propio Banco que otorgó el crédito, se acreditará el mismo día en que lo reciba, o bien, si el Cheque es a cargo de diversa Institución de Crédito, se acreditará a más tardar el día hábil siguiente si el pago se efectúa antes de las dieciséis horas o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se efectúa después de las dieciséis horas; **(iii). Domiciliación:** El pago se acreditará: **(a).** En la fecha que se detalle en la autorización, que, en su caso, se suscriba entre “**EL BANCO**” y “**EL ACREDITADO**”, o **(b).** En la fecha límite de pago del crédito. “**EL ACREDITADO**” tiene la facultad de solicitar en cualquier momento la cancelación del servicio de domiciliación con cargo a su(s) cuenta(s) conforme a las disposiciones de **BM**, sin que se requiera de la previa autorización, y **(iv). Transferencias Electrónicas de Fondos:** **(a).** Si el pago se realiza a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios en lo sucesivo (el “**SPEI**”), o mediante cargo y abono a la(s) cuenta(s) que tenga establecida(s) en “**EL BANCO**”, se acreditará el mismo día hábil en que se ordene la transferencia, siempre que la misma se realice antes de las diecisiete horas con treinta minutos, y **(b).** Si el pago se realiza a través de otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil siguiente al que se ordene la transferencia. -----

----- **DÉCIMA PRIMERA.- ESTADO DE CUENTA.-** “**EL BANCO**” emitirá de manera gratuita un estado de cuenta a favor de “**EL ACREDITADO**” dentro de los diez días naturales siguientes a la **fecha de corte** de cada mes, asimismo y en términos de lo establecido por las Disposiciones, “**LAS PARTES**” acuerdan que “**EL ACREDITADO**” consultará el Estado de Cuenta a través de los canales o medios electrónicos que “**EL BANCO**” habilite a “**EL ACREDITADO**”, que, de manera enunciativa más no limitativa, podrán ser el portal web de “**EL BANCO**” en la dirección electrónica www.mifel.com.mx. Sin perjuicio de lo anterior, “**EL BANCO**” y “**EL ACREDITADO**” convienen en que, además de los medios antes señalados, éste último podrá

acudir a cualquier sucursal de **"EL BANCO"** a solicitar la entrega del estado de cuenta, debiendo **"EL BANCO"** proporcionarle el mismo. Asimismo, **"EL ACREDITADO"** podrá consultar con su ejecutivo de cuenta el saldo y/o el importe de la amortización de que se trate el día convenido para realizar su pago. -----

-----El estado de cuenta emitido por **"EL BANCO"** contendrá, por lo menos, los siguientes datos: **(i)** datos de identificación de **"EL BANCO"**; **(ii)** datos de identificación de **"EL ACREDITADO"**; **(iii)** datos de identificación del crédito; **(iv)** el periodo a que corresponda; **(v)** el monto del crédito, el saldo insoluto del crédito, así como los pagos realizados en el periodo incluyendo, en su caso, los anticipados; la aplicación de cada pago y, en su caso, los cargos efectuados en el propio periodo, indicando el concepto, si procede, el número de pagos pendientes, así como el importe de la amortización tratándose de pagos fijos; **(vi)** fecha límite para el pago de la(s) amortización(es) así como el monto a pagar en el periodo, en su caso, desglosado en capital, intereses y cualquier otro cargo; **(vii)** la tasa de interés ordinaria y moratoria, y **(viii)** El **CAT**, así como los demás elementos que considera las Disposiciones. -----

-----**"EL ACREDITADO"** podrá objetar cualquier dato presentado por **"EL BANCO"** en el Estado de Cuenta en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte, posterior a dicho plazo, tácitamente se entenderá la aceptación de **"EL ACREDITADO"** con su contenido, así como de los asientos respectivos que figuren en la contabilidad de **"EL BANCO"**. -----

----- Asimismo, **"LAS PARTES"** convienen, que **la falta de recepción del Estado de Cuenta por parte de "EL ACREDITADO", no lo exime de su obligación de pago** derivado del presente contrato y sus accesorios. -----

----- **DÉCIMA SEGUNDA. - COMPENSACIÓN.** - En el supuesto de que: **(i)**, **"EL ACREDITADO"** deba de pagar a **"EL BANCO"** cualquier cantidad conforme al presente contrato ya sea por concepto de capital, intereses o cualquier otro concepto, y **"EL ACREDITADO"** no pague a **"EL BANCO"** dicha cantidad en su totalidad; u **(ii)**. Ocurra cualquier causa de incumplimiento y hubiere transcurrido el Plazo de Gracia o cualquier otro plazo que **"EL BANCO"** le haya concedido a **"EL ACREDITADO"** para el pago de cualquier cantidad y se hubiere declarado vencido el importe del capital del crédito, entonces, **"EL ACREDITADO"** [y/o **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**], en la medida permitida por la ley, autorizan y facultan irrevocablemente a **"EL BANCO"** para que cargue contra cualquier depósito y/o cuenta que **"EL ACREDITADO"** [y/o **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**] mantenga(n) con **"EL BANCO"** y/o cualquiera de las subsidiarias o afiliadas de **"EL BANCO"** (incluyendo, depósitos y/o cuentas, a la vista, de ahorro, a plazo, provisionales o definitivos) y compense contra cualquier adeudo que **"EL BANCO"** pueda tener a cargo de **"EL ACREDITADO"** [y/o **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**] por cualquier concepto, hasta una cantidad igual al monto de la cantidad no pagada a **"EL BANCO"**, en el supuesto del subinciso (i) que antecede, y al importe total del capital insoluto del crédito, más intereses y accesorios, en el supuesto del subinciso (ii) anterior, sin necesidad de aviso, requerimiento o demanda alguna. **"EL BANCO"** podrá realizar el cargo anteriormente descrito a partir del **día hábil** siguiente a la fecha en la que **"EL ACREDITADO"** debió de haber realizado el pago correspondiente de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente contrato **"EL BANCO"** notificará a **"EL ACREDITADO"** tan pronto como le sea posible, de cualquier cargo o compensación que realice conforme a lo permitido por la presente cláusula, en el entendido que la falta de dicha notificación no afectará en forma alguna la validez de dicho cargo o compensación. El derecho de **"EL BANCO"** conforme a lo establecido en la presente cláusula es adicional a cualquier otro derecho (incluyendo otros derechos de compensación) que **"EL BANCO"** pueda tener. -----

----- **DÉCIMA TERCERA. - OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE "EL ACREDITADO".**- **"EL ACREDITADO"** se obliga durante el tiempo en que esté vigente el presente contrato y hasta el pago total del capital del crédito, sus intereses y accesorios, a cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer siguientes:

----- **I.- OBLIGACIONES DE HACER DE "EL ACREDITADO":** -----

----- **a.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la solicitud escrita de **"EL BANCO"**, deberá entregar cualquier información que éste le solicite, citándose de manera enunciativa más no limitativa información de carácter financiera, operativa, corporativa, legal, fiscal, etcétera; -----

-----**b.-** Dar aviso a **"EL BANCO"** dentro de los siguientes diez días naturales, de cualquier suceso adverso con respecto

a su situación financiera o resultado de operaciones efectuadas por “EL ACREDITADO” que pudieren constituir una causa de vencimiento anticipado en los términos del presente contrato; -----

----- **c).**- Suscribir y entregar los documentos relacionados con el presente crédito, así como suscribir y entregar los nuevos documentos que le sean solicitados por “EL BANCO” con el objeto de corregir cualquier defecto en el otorgamiento, suscripción y/o operación del mismo; -----

----- **d).**- Mantener un historial de crédito que refleje en los reportes que “EL BANCO” obtenga de las sociedades de información crediticia, que ha cumplido puntualmente con sus obligaciones de crédito, especialmente las de pago; -----

----- **e).**- En su caso, a solicitud de “EL BANCO”, constituir nuevas garantías distintas o adicionales a las otorgadas al amparo del presente contrato o ampliarlas, cuando las constituidas se hubieren perdido o deteriorado en más de un veinte por ciento de su valor. -----

-----**II.- OBLIGACIONES DE NO HACER. - “EL ACREDITADO” no podrá:** -----

----- **a).** - Contratar financiamientos con otras entidades financieras de tal manera que se afecte en forma importante su situación financiera sin consentimiento expreso y por escrito de “EL BANCO”; -----

----- **b).** - Vender, arrendar, ceder, transferir y en cualquier forma disponer de los bienes de su propiedad manifestados a “EL BANCO”, sin consentimiento expreso de éste, salvo cuando su giro comercial consista preponderantemente en cualquiera de estas actividades; -----

----- **c).**- Constituir hipoteca, prenda o cualquier otro gravamen sobre cualquiera de los bienes que otorgue en garantía, sin consentimiento previo y por escrito de “EL BANCO”, y -----

----- **d).**- Otorgar préstamos o hacer anticipos a terceras personas, excepción hecha de aquellos que le sean propios de su actual giro comercial. -----

NOTA: En caso de existir Obligado Solidario, es necesario establecer la cláusula siguiente:

----- **[**].- DE LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA.-** Mediante la suscripción del presente contrato, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” se obliga irrevocable y solidariamente para con y en favor de “EL BANCO” al cumplimiento total y oportuno de las obligaciones pactadas y a cargo de “EL ACREDITADO”, en los siguientes términos:-----

----- **(i). CONSTITUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA.** - La obligación solidaria comprende el pago de capital, intereses ordinarios, moratorios y demás cantidades, costos y gastos pagaderos con respecto a las obligaciones garantizadas. Asimismo, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” conviene en cubrir todos los gastos (incluyendo honorarios de abogados y gastos legales) que se eroguen con motivo de cualquier reclamación en relación con sus obligaciones y en general al ejercitar cualquier derecho relacionado con las estipulaciones del presente contrato, dentro de juicio y determinados por la autoridad judicial competente al momento de dictar sentencia.

----- **(ii). INSOLVENCIA DEL ACREDITADO.** - “EL OBLIGADO SOLIDARIO” conviene en que sus obligaciones serán cumplidas sin importar el concurso mercantil, la quiebra o la insolvencia de “EL ACREDITADO” e independientemente de cualquier recurso legal que pueda de alguna manera afectar los términos y condiciones del presente contrato o que pueda hacer o permitir que se invoque cualquier alteración en el tiempo, cantidad o forma de pago de las obligaciones garantizadas. -----

----- **(iii). RESCISIÓN O REVERSIÓN DE PAGO.-** “EL OBLIGADO SOLIDARIO” conviene en que si en cualquier momento la totalidad o parte de un pago recibido por “EL BANCO” al amparo del presente contrato, tuviera que ser revertido por cualquier razón, incluyendo sin limitación alguna el concurso mercantil, la quiebra o la insolvencia de “EL ACREDITADO”, se considerará que las obligaciones asumidas por “EL OBLIGADO SOLIDARIO” quedan vigentes en los términos en que se encontraban con anterioridad al pago rescindido o revertido, quedando “EL OBLIGADO SOLIDARIO” obligados como si dicho pago nunca hubiere sido recibido por “EL BANCO”.-----

----- **(iv). SUBROGACIÓN.** - “EL OBLIGADO SOLIDARIO” al realizar un pago se subrogarán en los derechos de “EL BANCO” en la medida y proporción del pago que realicen respecto del saldo insoluto del crédito. No obstante lo anterior, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” convienen expresamente en no ejercer sus derechos derivados de la subrogación hasta el momento en que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones garantizadas; en caso de que “EL OBLIGADO SOLIDARIO” recibieran alguna cantidad por cuenta de dicha subrogación antes de que se haya cumplido en su totalidad con las obligaciones de “EL ACREDITADO”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” se considerará depositario respecto de dichas cantidades, obligándose a entregarlas de inmediato a “EL BANCO” para que se apliquen al pago de las obligaciones de “EL ACREDITADO”, estén vencidas o no. Independientemente de lo anterior, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” conviene en que las cantidades derivadas del crédito serán pagadas a “EL BANCO” preferentemente a cualquier obligación que “EL OBLIGADO SOLIDARIO” tenga o

tuviere en contra de “EL ACREDITADO”. -----

----- **[**].- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** “EL BANCO” podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito y sus accesorios de pleno derecho, dando aviso por escrito y sin necesidad de declaración judicial, si “EL ACREDITADO” faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato. Asimismo, podrá darlo por vencido anticipadamente en los siguientes casos: -----

----- **a).-** Si cualquiera de las declaraciones o informaciones hechas o entregadas por “EL ACREDITADO” con el objeto de obtener el presente crédito, resultaren falsas o inexactas; -----

----- **b).-** Si “EL ACREDITADO” emplea el importe del crédito o parte de él, para fines distintos a los pactados en el presente contrato; -----

----- **c).-** Si “EL ACREDITADO” deja de cubrir puntualmente una o más exhibiciones de capital o intereses, indistintamente, en los plazos convenidos en el presente contrato; -----

----- **d).-** Si “EL ACREDITADO” incumple con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se deriven presente contrato.

----- **e).-** Si “EL ACREDITADO” incumple con sus obligaciones fiscales, o si deja de pagar oportunamente las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o cualquiera otra obligación de pago a su cargo por disposición de Ley; -----

----- **f).-** Si “EL ACREDITADO” se ubica en cualquiera de los supuestos señalados en la **LGTOC**; -----

----- **g).-** Si “EL ACREDITADO”, cualquiera de sus empresas subsidiarias, afiliadas o aquellas con las que conforme el mismo grupo económico, [y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO ”] incumplen con cualquiera de las obligaciones de pago que voluntariamente hayan contraído o que les deriven de la ley, o en general cualquier adeudo, sus intereses a su vencimiento ya sea este convencional, obligatorio o de cualquier otra manera y dicha falta subsiste una vez transcurrido cualquier plazo que “EL BANCO” le haya concedido a “EL ACREDITADO” para el pago de dichas cantidades, en su caso, establecido en el convenio o instrumento relativo a dicho adeudo, o incumplen a cualquier otro término, pacto o condición contenido en el convenio o instrumento relativo a cualquiera de sus adeudos, y dicha falta subsiste una vez transcurridos el período aplicable de gracia, en su caso, estipulado en dicho convenio o instrumento, independientemente de que dicho adeudo sea o no declarado vencido anticipadamente; -----

----- **h).-** Si en cualquier ocasión y por cualquier motivo el presente contrato o cualquier garantía dejaren de estar en pleno vigor y efecto, o cualesquiera de los mencionados e inclusive cualquier otra parte impugnare la validez o exigibilidad del presente contrato o de cualquier garantía; -----

----- **i).-** Si “EL ACREDITADO” [y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO”] admitiere(n) por escrito su incapacidad para pagar sus deudas, o hiciere(n) cesión general de bienes en beneficio de acreedores o fuere entablado por o en contra de “EL ACREDITADO” [y/o “EL OBLIGADO SOLIDARIO”] cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos; -----

----- **j).-** Si se iniciare en contra de “EL ACREDITADO” cualquier demanda, procedimiento o reclamación de carácter laboral que impida el desarrollo de las operaciones de “EL ACREDITADO”; -----

----- **k).-** Si “EL ACREDITADO” dejare de asegurar el inmueble hipotecado o no contratare y mantuviere en vigor el seguro a que está obligado en los términos del presente contrato, o en su caso no compruebe a “EL BANCO” estar al corriente en el pago de las primas cuando este último se los solicite; -----

----- **l).-** Si “EL ACREDITADO” no pagare a la Compañía de Seguros o a “EL BANCO”, el importe de las primas y, en su caso, de los intereses por pagos fraccionados de primas, o bien si “EL ACREDITADO” no presentará documentación que acredite la contratación de los Seguros requeridos conforme lo establecido en la cláusula denominada SEGUROS del Título Tercero. ----

----- **m).-** Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) se hiciere(n), a juicio de “EL BANCO” con o sin culpa de “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” insuficientes para la garantía de la deuda y no fueren mejorados a satisfacción de “EL BANCO”, por lo que “EL ACREDITADO” expresamente renuncia a lo dispuesto en los artículos 2908 y 2909 del CC.

----- **n).-** En cualquier otro caso en que, por disposición de la Ley, se hagan exigibles en un solo acto las obligaciones contraídas a plazo; -----

----- **o).-** Si a “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” le fuera embargado judicial o administrativamente cualquiera del(los) inmueble(s) hipotecado(s) y la traba no fuera levantada en un término de diez días a partir de que ésta se haya efectuado; -----

----- **p).-** Si “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” transmite, parcial o totalmente la propiedad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) por este instrumento, inclusive por fideicomiso, sin permiso previo y por escrito de “EL BANCO”, o sin sujeción a las condiciones que ésta fije. En su caso, la autorización y condiciones se harán constar en escritura pública que

filme "EL ACREDITADO" y "EL BANCO", cuyo costo será a cargo de "EL ACREDITADO";-----

----- q). - En cualquier otro caso en que la LTFCCG y/o LTOSF establezca causa de rescisión o de terminación, aplicable a este Contrato, y

----- r). - Si durante la vigencia del presente contrato "EL ACREDITADO" deja de pagar: (i) las contribuciones prediales; (ii) los derechos por servicio de agua; (iii) las cuotas relacionadas con el régimen de propiedad en condominio en su caso, y (iv) cualquier adeudo fiscal derivado de los bienes otorgados en garantía; dentro de un plazo máximo de diez días naturales contados a partir de la fecha en que el adeudo sea exigible. En virtud de lo anterior, "EL ACREDITADO" se obliga a demostrar y a acreditar a "EL BANCO" con los comprobantes de pago correspondientes cada vez que éste así lo requiera. Una vez declarado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, "EL ACREDITADO" deberá pagar de inmediato a "EL BANCO", el saldo insoluto del crédito, más sus intereses y cualquier otro concepto adeudado. ----

----- [**].- **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.**- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones, "EL ACREDITADO" tendrá el derecho de solicitar en cualquier momento a "EL BANCO" la terminación anticipada del presente contrato, mediante solicitud por escrito con firma autógrafa dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en la cláusula denominada **DOMICILIOS**; en cualquier sucursal de "EL BANCO"; o bien, a través de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios, debiendo proporcionar "EL BANCO" un acuse de recibo y un número de folio que indique el número progresivo de atención a su solicitud, así como cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad del Usuario de manera personal.-----

----- En virtud de lo anterior "EL BANCO" dará por terminado el contrato al siguiente día hábil a aquel en que reciba la solicitud de terminación siempre y cuando no existan adeudos, en caso contrario, notificará a "EL ACREDITADO", a más tardar al día hábil siguiente a la fecha de recepción del aviso correspondiente, el importe del saldo insoluto, sus accesorios y demás adeudos a su cargo, y dentro de los cinco días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato, en la sucursal elegida por "EL ACREDITADO", con el propósito de que proceda a su pago inmediato. -----

-----Una vez que "EL ACREDITADO" cubra la totalidad del saldo insoluto, "EL BANCO" cancelará el cobro de los productos o servicios asociados (seguros, servicios de medios electrónicos, domiciliación), absteniéndose de condicionar la terminación del crédito a cualquier otro acto que no esté previsto en el presente contrato. Asimismo, "EL BANCO" rechazará cualquier disposición que se pretenda realizar con posterioridad a la fecha de terminación, subsistiendo únicamente aquellos cargos ya generados, pero no reflejados y, en su caso, aquellos pactados por pagos anticipados o por pagos adelantados. -----

-----En caso de existir algún saldo a favor del "EL ACREDITADO", "EL BANCO" lo entregará en la fecha en que se dé por terminada la relación contractual, o al no haber acudido "EL ACREDITADO" a la sucursal u oficina de "EL BANCO", éste mismo le informará que se encuentra a su disposición según sea el caso, mediante cheque, transferencia, u otro medio que emplee "EL BANCO" y que conste prueba de ellos. -----

Una vez efectuado el pago total del crédito, "EL BANCO", en términos de la cláusula DÉCIMA PRIMERA. - ESTADO DE CUENTA emitirá y pondrá a disposición de "EL ACREDITADO" un estado de cuenta que dé constancia del fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos, el cual hará las veces de finiquito, dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de que se hubiera realizado el pago de los adeudos o en la siguiente fecha de corte. Asimismo, "EL BANCO", se obliga a reportar a las sociedades de información crediticia que la cuenta de "EL ACREDITADO" se encuentra cerrada sin adeudo alguno en los términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. -----

-----TITULO SEGUNDO-----

-----GARANTÍA HIPOTECARIA Y SEGUROS -----

-----CLAUSULAS: -----

----- PRIMERA.- **GARANTÍA HIPOTECARIA.**- En este acto "EL GARANTE HIPOTECARIO" garantizará a "EL BANCO" la cantidad de [**] PESOS más sus accesorios legales, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de "EL ACREDITADO", derivadas del crédito a que se refiere el Título relativo a las Cláusulas Financieras del presente instrumento, con **HIPOTECA EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, en favor de "EL BANCO", quien en este acto la acepta, misma que constituye sobre el inmueble relacionado en el ANTECEDENTE [**] de este instrumento, cuyas características en cuanto a superficie, medidas, linderos y colindancias, se determinaron en dicho antecedente y que aquí se tiene por reproducidos

como si a la letra se insertasen, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al citado inmueble y deba considerarse inmovilizado dentro de los mismos, incluyendo todo cuanto enumeran los **Artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del CC**, por lo tanto se extienden a las accesiones naturales del bien otorgado en garantía, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados a ellos y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzcan.-----

----- Dicha hipoteca garantiza a favor de **“EL BANCO”**, el puntual y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de **“EL ACREDITADO”**, en especial el puntual y preferente pago de la cantidad de **[**] PESOS** el de sus intereses tratándose de los vencidos y no cubiertos en términos de tres o más años a que alude el **Artículo dos mil novecientos quince** en relación con el **Artículo mil ciento sesenta y dos, ambos del CC**, los gastos y costas a que hubiere lugar en caso de juicio, de lo cual se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en lo sucesivo simplemente (el **“RPP”**). La hipoteca subsistirá viva con la preferencia que en derecho le corresponda en virtud de su registro, no sólo el término necesario para cumplir con las obligaciones que garantiza, sino por los diez años más a que se extiende la prescripción según el **Artículo dos mil novecientos dieciocho del CC**, siempre que permanezcan insolutos cualquiera de los siguientes conceptos: la suerte principal, sus intereses ordinarios y moratorios los demás gastos que por el presente contrato de crédito, se originen y gastos y costas en caso de juicio. Para tal efecto también se tomará razón expresa de esta estipulación en el RPP. -----

-----En atención con el párrafo anterior, **“EL ACREDITADO”** cubrirá todos y cada uno de los gastos y costos derivados o relacionados con un proceso de carácter jurisdiccional, siempre y cuando así lo determine la autoridad judicial.

----- El valor de la garantía aquí constituida, deberá mantener su valor durante toda la vigencia del crédito otorgado y hasta su total liquidación, una proporción de **[**]** a **UNO** con respecto del saldo insoluto del importe del crédito otorgado en términos del Título Primero que antecede y de sus accesorios legales. -----

-----**SEGUNDA.- SEGUROS.- “EI BANCO” y “EL ACREDITADO”** convienen en que durante todo el tiempo en que permanezca insoluta cualquier obligación de pago derivada del crédito a cargo de éste último, **“EL ACREDITADO”** deberá contar con los siguientes seguros (en lo sucesivo colectiva e indistintamente como el “Seguro o los Seguros”): (i) **Póliza de Daños, la cual cubra las coberturas de incendio, explosión, terremoto, fenómenos hidrometeorológicos y en general contra cualquier daño y/o fenómeno natural y/o riesgo previsible a que se encuentre expuesto el inmueble otorgado en garantía** cuya descripción ha quedado establecida en el **ANTECEDENTE [**]** del presente instrumento, (en lo sucesivo el **“Bien”**), y (ii) **Póliza de Seguro de vida, que incluya las coberturas de fallecimiento invalidez total y permanente, así como de desempleo, en caso de aplicar, que cubra a “EL ACREDITADO”** de los propios riesgos preVISIBLES a que se encuentre expuesto.

-----La suma asegurada por cada uno de los Seguros deberá bastar para cubrir el **Saldo Insoluto** del crédito otorgado por **“EI BANCO”**, además, en los Seguros se deberá designar a **“EI BANCO” como beneficiario preferente**, debiendo acreditar dicha contratación con el endoso correspondiente en la(s) póliza(s) de seguro. Las pólizas de seguro deberán hacer mención de la hipoteca constituida conforme lo establecido en el artículo 109 de la Ley sobre el Contrato de Seguro. -----

----- **“EL ACREDITADO”** tiene el derecho innegable de contratar dichos Seguros a través de **“EI BANCO”** o a través de y con cualquier tercero, por lo que podrá contratar los Seguros antes mencionados con la Compañía Aseguradora de su preferencia. Para efectos de lo anterior se estará a lo siguiente:

a) Cuando “EL ACREDITADO” contrate los Seguros a través del BANCO:

-----En caso que **“EL ACREDITADO”** decida contratar los Seguros mencionados en la presente cláusula a través de **“EI BANCO”**, deberá firmar la autorización y consentimiento correspondiente mediante el anexo relativo a las **CONDICIONES DE CONTRATACIÓN DE LOS SEGUROS**. **“EI BANCO”** hace del conocimiento a **“EL ACREDITADO”** que el pago de la prima correspondiente a los Seguros, podrá cargarse como una cuota mensual adicional e independiente de la amortización del crédito. -----

Las cantidades que correspondan por concepto de pago de primas de los Seguros a los que se refiere la presente cláusula, podrán ajustarse mensualmente, según las variaciones en los costos establecidos por las compañías aseguradoras en relación a la siniestralidad nacional, los cuáles serán informados a **"EL ACREDITADO"** en los términos de la cláusula denominada **NOTIFICACIONES** del Título Tercero del presente instrumento, y una vez aplicados, se harán constar en los estados de cuenta respectivos. Para el caso de que **"EL ACREDITADO"** no esté de acuerdo con los costos que **"EL BANCO"** le presente, podrá contratar el Seguro con una Compañía Aseguradora de su preferencia, aplicando para tal efecto, las previsiones y condiciones señaladas en el inciso b) siguiente de la presente cláusula, debiendo presentar la póliza respectiva, como máximo en la fecha de terminación de la póliza y/o certificado contratada con **"EL BANCO"** que estuviere vigente. -----

-----**"EL ACREDITADO"** acepta y reconoce que, en caso de no cubrir los importes de las primas de los Seguros en los términos señalados en el presente inciso, **"EI BANCO"** estará facultado para dar por vencido anticipadamente el Crédito. ----

Para el caso de que se suscite un siniestro, **"EL ACREDITADO"** o, en su caso, sus beneficiarios, a su propio costo y responsabilidad, inmediatamente deberán:

- i. Informar a **"EL BANCO"** del siniestro, dentro de los 30 (treinta) días contados a partir del evento, a fin de que **"EL BANCO"** pueda coadyuvar a **"EL ACREDITADO"** en la presentación de la reclamación con la Compañía Aseguradora, conforme a los plazos señalados en las **CONDICIONES DE CONTRATACIÓN DE LOS SEGUROS**;
- iii. Coadyuvar en la realización de los trámites correspondientes ante las autoridades competentes y/o la Compañía Aseguradora, así como a entregar a **"EL BANCO"** los documentos que éste solicite y sean necesarios a fin de realizar la solicitud respectiva a la Compañía Aseguradora para el pago de la indemnización.

b) Cuando "EL ACREDITADO" contrate los Seguros a través de Compañía Aseguradora diferente:

-----En caso de que **"EL ACREDITADO"** contrate los Seguros señalados anteriormente a través de un tercero, **"EL ACREDITADO"** se obliga a entregar a **"EI BANCO"** la Póliza(s) y el comprobante(s) de pago correspondiente en un máximo de 5 (cinco) días naturales posteriores a la firma del presente contrato, las cuales deberán estar debidamente endosadas a favor de **"EL BANCO"**, en donde deberá estar designado como beneficiario preferente, además de amparar una **suma asegurada que baste para cubrir el saldo insoluto del crédito**, además de mantenerlas vigentes por todo el Plazo del Crédito de este instrumento. **"EL BANCO"** mantendrá la póliza(s) en su poder por todo el tiempo que estuviere insoluto el crédito objeto de este contrato. -----

-----Los Seguros aludidos, deberán estar vigentes por todo el tiempo en que permanezca insoluto cualquier cantidad derivada del presente contrato, por lo que **"EL BANCO"** podrá, sin que constituya una obligación, contratar los mismos en defecto u omisión de **"EL ACREDITADO"**, acordándolo así las partes, manifestando su consentimiento de forma expresa a la firma del presente instrumento. En este sentido, si **"EL ACREDITADO"** no presenta la póliza(s) y el comprobante(s) de pago de la prima correspondiente a más tardar a la fecha señalada o bien, éstas no amparan las coberturas mínimas requeridas, **"EL ACREDITADO"**, en este acto, otorga su consentimiento y expresamente acepta, instruye y autoriza a **"EL BANCO"** para que, si así decide hacerlo a su entera discreción, contrate a nombre de y con cargo a **"EL ACREDITADO"** los Seguros con la Compañía Aseguradora que **"EL BANCO"** estime conveniente. La prima correspondiente será pagada por **"EL ACREDITADO"** de acuerdo con lo establecido en el inciso a) de la presente cláusula.

-----De igual forma, **"EL ACREDITADO"** entiende, acepta y se obliga a entregar, con 20 (veinte) días naturales de anticipación a la fecha que tenga señalada como vencimiento en las respectivas pólizas, la documentación que acredite las correspondientes renovaciones de los Seguros, en el entendido que la falta de dicha documentación será una causal suficiente para que **"EL BANCO"** pueda dar por vencido anticipadamente el Contrato sin responsabilidad alguna.

-----En caso de siniestro, **"EI ACREDITADO"** o sus beneficiarios se obligan a gestionar ante la Compañía Aseguradora en la que tenga contratado su Seguro todos y cada uno de los trámites necesarios y/o convenientes para que la Compañía Aseguradora realice el correspondiente pago y/o indemnización a **"EL BANCO"** en su carácter de beneficiario preferente. Asimismo, **"EI ACREDITADO"** o sus beneficiarios deberán dar aviso a **"EL BANCO"** en caso de siniestro a través Contacto Mifel a los teléfonos señalados en la cláusula denominada **ATENCIÓN AL ACREDITADO**. **"EI ACREDITADO"** o sus

beneficiarios deberán presentar ante “EL BANCO” la documentación que, en su caso, les solicite sobre el siniestro y/o la reclamación correspondiente.

Especificaciones Generales de los Seguros:

---Las Partes están de acuerdo que, con independencia de que “EL ACREDITADO” contrate los Seguros conforme a lo señalado en el inciso a) o b) anteriores, se sujetaran a las siguientes especificaciones:

- i. La indemnización que derive de la reclamación de cualquier Seguro contratado, se aplicará en todo momento al cumplimiento de las obligaciones contraídas por “EL ACREDITADO” derivadas de este contrato, por tanto, las partes convienen que dichas obligaciones de pago a cargo de “EL ACREDITADO”, subsistirán hasta que la Compañía Aseguradora realice el correspondiente pago y/o indemnización a “EL BANCO”, siempre y cuando dicho pago y/o indemnización fuere suficiente para liquidar el saldo insoluto del Crédito.
- ii. En el caso de siniestro respecto de alguno de los riesgos previstos en el Seguro contra daños del Inmueble, y se determine la pérdida parcial o total del Inmueble, la indemnización se aplicará de acuerdo con lo siguiente:
 - (i) Para el caso de pérdida total, la indemnización se pagará directamente por la Compañía Aseguradora a “EL BANCO” en su carácter de beneficiario preferente.
 - (ii) -Para el caso que se determine pérdida parcial, la indemnización que corresponda se podrá aplicar, a elección de “EL BANCO”, ya sea i) al pago del saldo insoluto del Crédito hasta donde alcance o bien ii) a reponer o reconstruir el Inmueble destruido o dañado, siendo esta responsabilidad de “EL ACREDITADO”.
- iii. Para el caso de que “EL BANCO” hubiere aplicado el correspondiente pago de la indemnización al Saldo insoluto del Crédito y resultare un remanente y el mismo se encuentra en poder de “EL BANCO”, este último le informará a “EL ACREDITADO”, o a quien justifique tener el derecho de recibir el remanente, qué documentos deberá entregar a “EL BANCO” para su pago. En caso de que el remanente no se encuentre en poder de “EL BANCO”, éste último informará por escrito tal situación, previa solicitud, a “EL ACREDITADO” o a quien justifique tener el derecho a recibir el remanente.

-----“EL BANCO” no se responsabiliza por los términos y condiciones que rijan los Seguros y que se señalen en las Pólizas respectivas, en este sentido “EL ACREDITADO” acepta y reconoce que la determinación de procedencia o improcedencia de cualquier solicitud de reclamación por siniestro es prerrogativa exclusiva de la correspondiente Compañía Aseguradora, por lo que cualquier solicitud por siniestro que hubiere sido rechazada por la Compañía Aseguradora con motivo de cualquier irregularidad, anomalía, inconsistencia y/o conflicto imputable a “EL ACREDITADO” o sus beneficiarios, éste seguirá siendo responsable del pago total del saldo insoluto del crédito hasta la fecha efectiva de pago.-----

----- “EL BANCO” y “EL ACREDITADO” reconocen que el consentimiento expreso de este último pueda dar para la contratación de los Seguros a que se refiere la presente cláusula ha sido otorgado bajo la premisa de que es un derecho innegable de “EL ACREDITADO” contratar éstos a través de un tercero independiente, en el entendido que:

- (i) “EL ACREDITADO” ha sido debidamente informado respecto de la contratación de los mismos, y;
- (ii) El consentimiento expreso de “EL ACREDITADO” a que se refiere la presente cláusula consta en los respectivos anexos relativos a las CONDICIONES DE CONTRATACIÓN DE LOS SEGUROS. -----

----- **TERCERA. MODIFICACIONES A LAS GARANTÍAS.** - “EL GARANTE HIPOTECARIO” y “EL ACREDITADO” se obligan a no efectuar modificaciones al inmueble que constituye la garantía del presente contrato de crédito, sin autorización expresa y por escrito de “EL BANCO”. -----

----- **CUARTA.- - IMPUESTOS, DERECHOS Y CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES OTORGADOS EN GARANTÍA.**- “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO” se obligan a pagar con toda puntualidad los impuestos y derechos que deban cubrirse por el(los) bien(es) otorgado(s) en garantía durante la vigencia del presente contrato, por lo que si en cualquier

tiempo éstos no lo hicieren, “EL BANCO” podrá hacerlo por cuenta de “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO”, obligándose estos últimos a reembolsarlo de inmediato. En caso de que “EL ACREDITADO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO”, incumplan con el pago de las cantidades erogadas por “EL BANCO” en el momento que éste último así se los requiera, pagarán un interés moratorio que se calculará aplicando la tasa de interés moratoria prevista en la cláusula denominada INTERESES MORATORIOS del presente contrato a dichas sumas durante todo el tiempo en que tales cantidades permanezcan insolutas. -----

-----**TITULO TERCERO**-----

-----**CLAUSULAS GENERALES:**-----

----- **PRIMERA.- COSTOS ADICIONALES E IMPUESTOS.-** En el evento de que ocurriesen modificaciones a las leyes tributarias, disposiciones administrativas, reglamentos o criterios de las autoridades fiscales que llegaren a incrementar el costo de los recursos obtenidos por “EL BANCO”, a través de los cuales se den la disposición ejercida al amparo de este contrato, tal costo será cubierto por “EL ACREDITADO” y/o “EL BANCO” según corresponda en términos de las disposiciones fiscales a partir de que surtan efectos legales.-----

----- **SEGUNDA- PROCEDIMIENTOS ELEGIBLES.** - Si “EL BANCO” exige el cumplimiento de las obligaciones a cargo de “EL ACREDITADO”, podrá optar por cualquiera de los procedimientos fijados por el **Código de Comercio**, por lo que “EL ACREDITADO” conviene: I.- En que “EL BANCO” está expresamente autorizado para señalar los bienes que deban embargarse sin sujetarse al orden establecido en la legislación procesal aplicable. II.- En que “EL ACREDITADO” será depositario de la finca hipotecada o de los bienes que se embarguen, cargo que acepta desde la firma del presente contrato y, en caso de no aceptarlo, será designado por “EL BANCO”. III.- En que los depositarios tomarán de inmediato posesión del inmueble o bienes embargados sin otorgar fianza. IV.- En que el emplazamiento o las notificaciones que se le hagan se practicarán en la finca hipotecada o en el domicilio convencional, a elección de “EL BANCO”. V.- En que los depositarios designados podrán, sin necesidad de autorización judicial, pagar con los productos de los bienes que se embarguen el importe de los intereses, gastos y demás obligaciones convenidas. VI.- En que el precio que servirá de base para remate de los inmuebles hipotecados será la cantidad que resulte del avalúo comercial que practique “EL BANCO” al momento que llegare a efectuarse dicho remate. VII.- En caso de rematarse el inmueble hipotecado, si estuviere ocupado por “EL ACREDITADO”, éste estará obligado a entregarlo desocupado dentro de un plazo de diez días contados a partir de la fecha de adjudicación y si no lo hiciere, cubrirá la cantidad que resulte de aplicar el uno al millar sobre las dos terceras partes del valor del avalúo que se practique al inmueble, sin perjuicio del derecho del adjudicatario o del adquirente del inmueble, de exigir la entrega del mismo, en el concepto de que la cantidad aquí establecida se aplicará por el simple retardo en el cumplimiento de esta obligación.-----

----- **TERCERA.- DEPOSITARIO.-** “EL ACREDITADO” y “EL BANCO” convienen en que para el caso de que éste último exigiere judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de “EL ACREDITADO”, éste será considerado como depositario de los bienes otorgados en garantía, por lo que se obliga a entregar los mismos a “EL BANCO” o al depositario que éste designe mediante simple comunicación por escrito, en caso de que “EL ACREDITADO” **no acepte el cargo de depositario**, en la misma fecha en que le sea requerido por “EL BANCO”, siendo “EL ACREDITADO” responsable de cualquier daño o perjuicio que el inmueble sufra mientras el depositario no tome posesión de su cargo. Cuando “EL BANCO” solicite la entrega de los bienes otorgados en garantía y “EL ACREDITADO” no lo entregue dentro del plazo que se le conceda para tal efecto, “EL ACREDITADO” se hará acreedora a las sanciones que correspondan en términos de la legislación penal.-----

----- **CUARTA. - GASTOS.** - Todos los gastos, seguros, impuestos, derechos y honorarios que se deriven del otorgamiento y ejecución del presente contrato, su escrituración ante fedatario público, en su caso, su inscripción en el **RPP** sus consecuencias y actos complementarios, así como su cancelación cuando proceda, serán por cuenta de “EL ACREDITADO”.

----- En caso de que “EL ACREDITADO” dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones de pago establecidas en el párrafo

que antecede, o bien, emita un cheque sin fondos, constituirá una causa de vencimiento anticipado en términos de lo establecido en la cláusula denominada **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del presente contrato. -----

----- No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, **“EL BANCO”** podrá asumir el pago de dichos conceptos con excepción de la cancelación de la garantía, obligándose **“EL ACREDITADO”** a reembolsarle el importe de los mismos más la cantidad que resulte de multiplicar por tres la Tasa Anual Fija al momento de ocurrir el incumplimiento, durante todo el tiempo en que tales cantidades permanezcan insolutas. Los pagos en que incurra **“EL BANCO”** conforme lo establecido en la presente cláusula, se le notificarán a **“EL ACREDITADO”** en el plazo y a través de los canales señalados en las cláusulas denominadas **“MODIFICACIONES”** y **“NOTIFICACIONES”**. Así mismo, el pago de las cantidades erogadas por **“EL BANCO”** se efectuarán en la forma y términos establecidas en la cláusula denominada **PLAZO Y PAGO DEL CRÉDITO**. -----

----- **QUINTA. - DOMICILIOS.** - Los comparecientes en el presente contrato designan para todos los efectos legales vinculados al contenido obligacional del mismo, los siguientes domicilios: -----

----- a). - **“EL BANCO”** en.- **Presidente Masaryk, número doscientos catorce segundo Piso, Colonia Polanco V Sección**, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos sesenta, en La Ciudad de México. -----

----- b). - **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** en.- **[**] número [**], Colonia [**], Alcaldía [**], Código Postal [**], en La Ciudad de México.** -----

-----c). - **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** en: - **[**] número [**], Colonia [**], Alcaldía [**], Código Postal [**], en La Ciudad de México.**

Para el caso de que **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”**, cambien el domicilio antes señalado, deberán dar aviso por escrito a **“EL BANCO”**, de lo contrario, las comunicaciones que se dirijan a los domicilios que **“EL BANCO”** tenga registrados surtirán plenos efectos legales. -----

----- **SEXTA. - CASO FORTUITO.** - **“EL ACREDITADO”** se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad de acuerdo con lo estatuido por el **CC.** -

----- **SÉPTIMA. - TÍTULO EJECUTIVO.** - De conformidad con lo dispuesto por la **LIC**, el presente contrato junto con el estado de cuenta certificado por el contador facultado por **“EL BANCO”**, serán título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma o de otro requisito y hará fe. -----

----- **OCTAVA.- DE LA INFORMACIÓN CREDITICIA.-** **“EL ACREDITADO”** manifiesta expresamente que es de su conocimiento que las Sociedades de Información Crediticia tienen por objeto prestar servicios de información sobre las operaciones de crédito que realizan, entre otros, las Instituciones de Crédito con personas físicas y/o morales, por lo que **“EL ACREDITADO”** no tiene ningún inconveniente y está de acuerdo en que **“EL BANCO”** proporcione, a una o más de las sociedades anteriormente referidas, información relativa a las operaciones contempladas en el presente contrato. Asimismo, en este acto **“EL ACREDITADO”** ratifica la autorización otorgada expresamente en la **Solicitud de Crédito**, en términos de lo estatuido por las Disposiciones, para que **“EL BANCO”** a través de sus funcionarios facultados lleve a cabo investigaciones sobre su comportamiento crediticio en las Sociedades de Información Crediticia que estime conveniente. **“EL ACREDITADO”** manifiesta que conoce la naturaleza y alcance de la información que se solicitará, del uso que **“EL BANCO”** hará de tal información y de que **“EL BANCO”** podrá realizar consultas periódicas de su historial crediticio, consintiendo que esta autorización se encuentre vigente por un período de tres años contados a partir de la fecha de su expedición y en todo caso durante el tiempo en que se mantenga una relación jurídica entre **“EL ACREDITADO”** y **“EL BANCO”**. **“EL ACREDITADO”** renuncia expresamente al ejercicio de cualquier acción legal en contra de **“EL BANCO”** que derive o sea consecuencia de que éste haya hecho uso de las facultades conferidas en la presente cláusula. -----

-----**NOVENA. - AUTORIZACIÓN PARA FINES MERCADOTÉCNICOS, PUBLICITARIOS Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**-----

-----I. **AUTORIZACIÓN PARA FINES MERCADOTÉCNICOS Y PUBLICITARIOS.** - En términos de lo estatuido por las

Disposiciones, en este acto **"EL ACREDITADO"** ratifica la autorización otorgada expresamente a **"EL BANCO"** en la **Solicitud de Crédito**, para que su información personal, de contacto, financiera y patrimonial sea utilizada con fines mercadotécnicos y publicitarios, así como para recibir publicidad de **"EL BANCO"**. -----

----- **"EL ACREDITADO"** manifiesta que conoce la naturaleza, alcance y consecuencias de la información que se solicitará y proporcionará a las sociedades de información crediticia en forma periódica para su análisis financiero y crediticio. Asimismo, manifiesta que conoce y se encuentra de acuerdo en que la autorización otorgada por virtud de la **Solicitud de Crédito**, relacionada con la posibilidad de que exista intercambio de información para fines mercadotécnicos o publicitarios, es revocable y por lo tanto, puede modificarse, para lo cual **"EL BANCO"** le ha informado que deberá comunicarlo a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios al correo electrónico une@mifel.com.mx.

-----II. AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. - En términos de lo establecido por la **LFPDPPP**, **"EL ACREDITADO"** podrá otorgar a **"EL BANCO"** su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en la sección especial de la Solicitud de Crédito, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, **"EL BANCO"** tendrá la obligación de informar al **"ACREDITADO"**, a través del **Aviso de Privacidad**, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, **"EL ACREDITADO"** o su representante legal podrán solicitar a **"EL BANCO"** en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen mediante Solicitud por escrito dirigida a **"EL BANCO"**, la cual deberá contener los requisitos enlistados en el artículo 29 de la LFPDPPP, el "Formato ARCO", los cuales, para pronta referencia de **"EL ACREDITADO"** se encuentran señalado en el **Aviso de Privacidad**. -----

-----**"EL BANCO"** comunicará a **"EL ACREDITADO"**, en un plazo máximo de veinte días hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato ARCO, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los quince hábiles días siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante o representante legal, según corresponda. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. -----

-----**"EL BANCO"** podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la **LFPDPPP**. -----

----- **DÉCIMA. - MODIFICACIÓN.** - En el caso que **"EL BANCO"** decida modificar el presente contrato dará aviso a **"EL ACREDITADO"** con al menos treinta días naturales de anticipación, a través de los canales señalados en la cláusula denominada **NOTIFICACIONES** del título tercero del presente contrato, dicho aviso contendrá la información y seguirá las reglas dispuestas por el Artículo 17 de las Disposiciones.

Las partes podrán convenir de común acuerdo y por escrito cualquier modificación al presente contrato; la cual surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o bien, en la fecha en la que convengan las partes. Cualquier modificación al presente contrato deberá otorgarse mediante escritura pública ante el fedatario público que para tal efecto designe **"EL BANCO"**. -----

----- **DÉCIMA PRIMERA. - SUSTITUCIÓN DEL ACREDITADO.** - Las partes convienen en que **"EL ACREDITADO"** podrá vender o enajenar el inmueble objeto de esta operación, por cualquier título jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado siempre y cuando obtenga previamente autorización por escrito de **"EL BANCO"**. Asimismo, **"EL BANCO"** se obliga expresamente a aceptar, en su caso, la sustitución de deudor, por lo que **"EL ACREDITADO"** podrá ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, En ese supuesto, el deudor sustituto adquirirá la totalidad de los derechos y obligaciones que le competen a **"EL ACREDITADO"**, en términos de las Disposiciones. Además, dicha autorización de sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, se obligue en los mismos términos que **"EL ACREDITADO"** original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en la escritura se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen, y presente a **"EL BANCO"** una **Solicitud de Crédito** debidamente requisitada, cumpla los requerimientos para

ser considerado como sujeto de crédito y dé el debido cumplimiento a los demás requisitos y obligaciones que establece las **Disposiciones**. -----

----- En términos del artículo 2055 del **CC**, el deudor sustituto queda obligado en los términos que se encontraba **“EL ACREDITADO”**, no obstante no será necesario constituir una nueva garantía subsistiendo el inmueble señalado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, lo anterior a fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito.-----

----- **DÉCIMA SEGUNDA. - SUBROGACIÓN DE ACREEDOR. - “EL BANCO”** está obligado a recibir por adelantado el pago total del crédito que comprenda capital, intereses y demás accesorios legales, por parte de cualquier otra entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto a **“EL ACREDITADO”**, la entidad o el tercero quedarán subrogados por Ministerio de Ley en los derechos de **“EL BANCO”**, en los términos del **CC y sus correlativos de las demás entidades federativas** y de las **Disposiciones**. Así mismo, se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma. -----

----- **DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN DE DERECHOS. -** Convienen las partes contratantes que **“EL BANCO”** tendrá en todo tiempo el derecho de ceder y/o descontar con cualquier persona total o parcialmente los derechos que le corresponden por virtud del presente contrato o el contrato mismo. -----

----- Ninguna de las partes obligadas a pagar o garantizar el crédito otorgado por virtud del presente contrato podrá en forma alguna ceder la deuda o su contenido obligacional, ni el contrato mismo, sino mediante consentimiento previo y por escrito por parte de **“EL BANCO”**. -----

----- **DÉCIMA CUARTA.- ATENCIÓN AL ACREDITADO.-** En cumplimiento a lo dispuesto por la legislación aplicable **“EL BANCO”** señala como datos adicionales de identificación, localización y contacto, los siguientes: dirección en Internet y lugar a través del cual **LA ACREDITADA** puede consultar las cuentas que **“EL BANCO”** mantiene activas en redes sociales: www.mifel.com.mx, las cuales son las siguientes:

- Facebook: www.facebook.com/BancaMifel
- Twitter: twitter.com/BancaMifel
- LinkedIn: www.linkedin.com/company/banca-mifel/
- Instagram: www.instagram.com/bancamifel/
- YouTube: www.youtube.com/user/BancaMifel

Domicilio: Avenida Presidente Masaryk 214 Piso 2, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11560. Centro de atención para consultas de saldos, aclaraciones y movimientos, entre otros: Contacto Mifel 55 5293-9000 y del interior 800-22-64335. Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Tel: 5282 7800 ext. 7668 y 7681 y 800 90 64335, une@mifel.com.mx; o a través de la Sucursal de Banco Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en la que se formalice el presente. -----

Para cualquier tipo de consulta, **“EL ACREDITADO”** entiende y acepta que **“EL BANCO”**, como medida de seguridad, llevará a cabo un proceso de autenticación de la identidad de **“EL ACREDITADO”**, dentro del cual éste último deberá proporcionar ciertos datos respecto de su línea de crédito, número de cliente y/o presentar una identificación oficial, en atención al canal a través del cual se realice la consulta respectiva. -----

----- Los servicios y operaciones vía telefónica estarán disponibles dentro del horario que **“EL BANCO”** comunique a **“EL ACREDITADO”**. Asimismo, **“EL BANCO”** no será responsable por cualquier falla o suspensión en el sistema telefónico. -----

----- No obstante lo anterior, **“EL ACREDITADO”** podrá acudir directamente a la **CONDUSEF** para cualquier aclaración o consulta, o bien, contactarla a través de su Centro de Atención Telefónica (800 999 80 80 / 53 40 09 99), su página de internet

www.condusef.gob.mx, o en los correos electrónicos: asesoria@condusef.gob.mx. -----

----- **DÉCIMA QUINTA. -NOTIFICACIONES** -----

“EL ACREDITADO” reconoce y acepta que cualquier aviso relacionado con el presente Contrato que “EL BANCO” necesite realizar, podrá hacerlo por cualquier medio, entendiéndose por éstos de forma enunciativa más no limitativa:

- (i) Un comunicado por escrito enviado al domicilio de “EL ACREDITADO”. Para este caso, bastará que cualquier persona acuse de recibido la carta e inclusive podrá dejarse en el domicilio correspondiente
- (ii) Un mensaje contenido en el Estado de Cuenta;
- (iii) Un mensaje enviado al Correo Electrónico o al Teléfono Móvil de “EL ACREDITADO”; o bien,
- (iv) Un mensaje dado a conocer a través de Banca Electrónica o del Cajero Automático;
- (v) Por correo certificado;
- (vi) Mediante diligencias ante la autoridad judicial o fedatario público.

----- **DECIMA SEXTA.- ACLARACIONES O QUEJAS.-** En términos de lo establecido en las Disposiciones “EL ACREDITADO” podrá: (i) solicitar aclaraciones, y/o (ii) presentar quejas o inconformidades; en lo sucesivo denominadas indistintamente como (la “Aclaración” o la “Queja”) relacionadas con el presente crédito, dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha realización de la operación o del servicio.

La solicitud de Aclaración o Queja se realizará por cualquier medio de comunicación que tenga “EL ACREDITADO” con “EL BANCO”, siendo de manera enunciativa mas no limitativa; de forma presencial en las sucursales de “EL BANCO”, por teléfono, por correo electrónico, o bien en el domicilio señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS del TITULO TERCERO del presente Contrato.

“EL ACREDITADO” se obliga a no proporcionar información falsa o datos erróneos o equivocados con respecto a la(s) operación(es) objeto de la Aclaración o Queja, ni actuar con dolo o mala fe en la presentación de la misma, en el entendido de que, desde este momento, “EL ACREDITADO” se hace sabedor de que en caso de que “EL BANCO” detecte la utilización de información errónea o datos falsos o equivocados durante la tramitación de la Aclaración o Queja, “EL BANCO” se reserva el derecho de acudir a las instancias legales correspondientes con el fin de proteger su patrimonio y derechos.

Una vez recibida la solicitud de Aclaración o de Queja, “EL BANCO” emitirá acuse de la solicitud y gozará de un plazo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales para enviar a “EL ACREDITADO” un dictamen por escrito al cuál se anexarán los documentos o evidencia considerada para su emisión y en el que, de ser el caso, se establezca la procedencia de la Aclaración o Queja correspondiente. Hasta en tanto la aclaración no quede resuelta, “EL ACREDITADO” tendrá el derecho de no realizar el pago cuya aclaración solicita, así como otros pagos relacionados con el mismo y el “EL BANCO” no reportará como vencidas las cantidades sujetas a aclaración a las sociedades de información crediticia. Si al emitir el Dictamen la Aclaración o Queja del “EL ACREDITADO” resulta procedente, “EL BANCO” no cobrará en definitiva los cargos impugnados y sus accesorios o bien, rembolsará a “EL ACREDITADO” el pago de los mismos cuando los haya pagado con anterioridad. En estos casos “EL BANCO” no cobrará a “EL ACREDITADO” cantidad alguna por el proceso de reclamación.

En caso de que “EL BANCO” entregue a “EL ACREDITADO” el dictamen respectivo debidamente sustentado en favor de que “EL BANCO”, éste podrá cobrar a “EL ACREDITADO” las cantidades objetadas, así como los intereses ordinarios de acuerdo a lo pactado en el presente Contrato, sin que proceda el cobro de intereses moratorios ni otros accesorios generados por la suspensión del pago motivo de la Aclaración o Queja.

Dentro del plazo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la entrega del Dictamen, “EL BANCO” anexará copia simple de los documentos o evidencias consideradas para la emisión de dicho Dictamen, así como el expediente generado con motivo de la solicitud, y el informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por “EL ACREDITADO”, poniéndolos a disposición de éste en la sucursal donde se celebró el presente Crédito, o bien, a través de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios.

“EL ACREDITADO” tiene el derecho de acudir ante la CONDUSEF o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente en términos de la legislación aplicable para lo relacionado con la presente cláusula.

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

----- **DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES.-** Para el conocimiento de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad en la que se suscriba, o bien, a los de la Ciudad de México, a elección de quien promueva la controversia, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, así como a las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos.-----

----- **YO EL NOTARIO DOY FE:** -----

----- **I.-** Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes, quienes a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de este instrumento con la letra “[**]”.-----

----- **II.-** Que los comparecientes manifiestan que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad y que les di a conocer las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad.-----

----- **III.-** Que los representantes de “**BANCA MIFEL**”, **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** declaran que su representada no tiene obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.-----

----- **IV.-** Que los representantes “**BANCA MIFEL**”, **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL** manifiestan que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto y acredita la personalidad que ostentan, que no ha terminado y que no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada y que está vigentes de la siguiente manera:-----

----- **(i)-** Por lo que se refiere a “**BANCA MIFEL**”, **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**:-----

----- **a).-** Por lo que se refiere al señor [**], con, y;-----

----- **b).-** Por lo que se refiere al señor [**], con;-----

----- **(ii)-** Que los comparecientes declaran por sus generales ser:-----

FIN DEL TEXTO