

OFERTA VINCULANTE

Relativa al Producto denominado Crédito Hipotecario Individual documentado mediante CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA (EL “CRÉDITO”)

	<p>crédito..</p> <p>No obstante lo anterior, el Banco se reserva el derecho para contratar y pagar el Seguro en los términos y condiciones antes indicados.</p> <p>A solicitud del Banco, y en caso de que el Acreditado mantenga una relación laboral de manera asalariada, se obliga a comprobar al Banco, a más tardar a los treinta días calendario contados a partir del día en que se lo solicite, la contratación de un seguro de desempleo con la Compañía Aseguradora que para tal efecto designe el Acreditado, en caso contrario, el Banco, procederá a la contratación del seguro con su Compañía de Seguro, misma que se establecerá en la Carátula del Contrato, mediante la entrega de la Póliza de Seguro correspondiente y el comprobante de pago de la misma, designando de manera irrevocable al Banco como beneficiario en términos de lo estatuido por la Ley Sobre el Contrato de Seguro y a mantenerlo vigente hasta que el Banco se de por satisfecho de las obligaciones de pago a cargo del Acreditado que le deriven del contrato, mediante la requisición de los documentos necesarios para tal propósito. En el entendido que el referido seguro se cancelará automáticamente al cumplir el asegurado la edad de sesenta años.</p>
Causas de Vencimiento Anticipado	<p>El plazo del crédito podrá darse por vencido anticipadamente, dando aviso por escrito al Acreditado y sin necesidad de declaración judicial, si se faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en términos del contrato de crédito y en particular en los siguientes casos: (a) si cualquiera de las declaraciones o informaciones hechas o entregadas, resultaren falsas o inexactas; (b) si se emplea el importe del crédito o parte de él, para fines distintos; (c) por incumplimiento puntual una o más exhibiciones de capital o intereses, indistintamente, en los plazos convenidos; (d) por incumplimiento a las obligaciones fiscales, o si se deja de pagar oportunamente las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda Para los Trabajadores o cualquiera otra obligación de pago a su cargo por disposición de Ley; (e) si en cualquier ocasión y por cualquier motivo el 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 contrato o de cualquier garantía; (f) si por escrito el Acreditado admite su incapacidad para pagar sus deudas, o hiciere(n) cesión general de bienes en beneficio de acreedores o fuere entablado por o en contra cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos y, (g) si se iniciare en contra del Acreditado cualquier demanda, procedimiento o reclamación de carácter laboral que impida el desarrollo de sus las operaciones durante un plazo igual o superior a 45 días consecutivos.</p>
Terminación Anticipada	<p>El Acreditado podrá solicitar en cualquier momento al Banco la terminación anticipada del contrato, siempre y cuando haya realizado el pago total del saldo insoluto del crédito, mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en el contrato. En virtud de lo anterior, el Banco notificará al Acreditado, a más tardar al día hábil siguiente a la fecha de recepción del aviso correspondiente, el importe del saldo insoluto del crédito, 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 efectuado el pago del crédito, el banco entregará al Acreditado un Estado de Cuenta que dé constancia del fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito.</p>
Cesión de Derechos:	<p>El Banco tendrá el derecho de ceder y/o descontar con cualquier persona total o parcialmente los derechos que le corresponden del crédito. El Acreditado no podrá en forma alguna ceder la deuda o su contenido obligacional, sino mediante consentimiento previo y por escrito del Banco.</p>
Sustitución de Deuda:	<p>El Acreditado podrá vender o enajenar el inmueble objeto del crédito, y ceder las obligaciones a su cargo, previa autorización por escrito del Banco. La 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, y presente al Banco la Solicitud de Crédito debidamente requisitada, cumpla los requerimientos para ser considerado como sujeto de crédito. El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución.</p>
Gastos Diversos:	<p>Todos los gastos, seguros, impuestos, derechos y honorarios que se deriven del otorgamiento y ejecución del contrato, su escrituración ante fedatario público, en su caso, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente sus consecuencias y actos complementarios, así como su cancelación cuando proceda, serán por cuenta del Acreditado.</p> <p>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.</p>

OFERTA VINCULANTE

Relativa al Producto denominado Crédito Hipotecario Individual documentado mediante CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA (EL “CRÉDITO”)

	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 de Interés Ordinaria vigente al momento de ocurrir el incumplimiento, durante todo el tiempo en que tales cantidades permanezcan insolutas. Los pagos se efectuarán en la forma y términos establecidas en la cláusula denominada Plazo y Pago del Crédito.
Aforo:	El porcentaje máximo del importe del crédito será hasta por el 80% (ochenta) por ciento del valor del inmueble según avalúo practicado.
Riesgos Inherentes al Crédito:	<ul style="list-style-type: none"> • Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio. • Los Gastos de investigación, el anticipo de los gastos notariales y el costo del avalúo, en caso de no suscribir y formalizar el crédito no serán reembolsables.
Recomendaciones:	<p>Para la suscripción y formalización del Crédito, el Banco recomienda al Acreditado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cuanto a la Tasa de Interés Ordinaria aplicable, es importante identificar si la Tasa que se ofrece es fija, variable o mixta; • Establecer el tiempo durante el cual desea contratar el crédito, en virtud de que en algunos esquemas es como se fija la tasa de interés aplicable considerando el importe a financiar, y • Tener presente que existe en el cobro de otras erogaciones como el(los) avalúo(s), honorarios notariales, gastos y derechos registrales, así como de apertura de crédito, los cuales debe evaluar para que determinar si sus fondos le permiten cubrirlos completa y oportunamente.
Descuentos o Premios:	<ul style="list-style-type: none"> • No aplica
Modificación al Importe del Crédito:	El importe del crédito podrá ser modificado en caso de que la capacidad crediticia del Acreditado o el valor de la garantía, al momento de la aceptación de la presente Oferta o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la Solicitud de Crédito; en tal supuesto el Banco procurará mantener la Tasa de Interés Ordinaria establecida en la Oferta.

Una vez aceptada la Oferta Vinculante y entregada toda la documentación prevista en la Solicitud de Crédito (la “Documentación”), correrá un plazo máximo de **75 días naturales dentro del cual deberá celebrarse, otorgarse y formalizarse el Crédito**. No obstante, el Banco y el acreditado podrán de mutuo acuerdo ampliar el citado plazo

Dentro del plazo referido el párrafo que antecede, el Banco contará con un plazo de **30 días naturales a partir de la aceptación de la Oferta Vinculante, para analizar la Documentación e información proporcionada por el Acreditado**, así como el cumplimiento de todos los requisitos que establezca la normatividad aplicable. Una vez vencido el plazo, el Acreditado y el Banco contarán con **45 días naturales para celebrar y formalizar el Crédito**.

En caso de que el Banco decidiera no otorgar el Crédito en los términos y condiciones de la Oferta Vinculante, debido a que no se cumpla con lo establecido en el penúltimo párrafo del Artículo 6° de la LTFCCG, el Banco podrá modificar los términos de la Oferta Vinculante y dará Aviso al Acreditado en un plazo no mayor a 5 días naturales. Una vez recibido el Aviso, el Acreditado contará con 5 días naturales para manifestar su conformidad con dichas modificaciones.

En caso de que el Acreditado acepte la Oferta Vinculante y cumpla con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la LTFCCG para que el Banco le otorgue el Crédito, el Banco pondrá a disposición del Acreditado, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes, conforme al cual pretenda formalizar el crédito correspondiente. Dicho modelo se entregará a petición del Acreditado en el lugar en que se haya llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que el Banco haya autorizado el otorgamiento del crédito.

La presente Oferta obliga a Banca Mifel durante un plazo de 20 (veinte) días naturales contados a partir de su fecha de recepción por parte del(los) Solicitante(s), siempre y cuando se haya comprobado que la Documentación y declaraciones de buena fe realizadas por el(los) mismo(s) en la Solicitud de Crédito son ciertas; se haya comprobado su identidad, capacidad crediticia, y realizado el avalúo del inmueble materia del crédito solicitado por perito valuador autorizado.

SECCIÓN DE FIRMAS

“El Banco”

“El Solicitante y/o el Acreditado”

