

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

REGISTRO: 1654-138-042449/01-01807-0725

--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_.

--- FOLIO \_\_\_\_\_.

EN LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_ A LOS \_\_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_, YO, EL LICENCIADO \_\_\_\_\_, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_, HAGO CONSTAR LOS SIGUIENTES ACTOS:

**CANCELACIÓN DE HIPOTECA. – NOTA PARA EL NOTARIO PÚBLICO: AGREGAR ESTE ANTECEDENTE EN CASO DE QUE EXISTA GRAVAMEN(ES) SOBRE EL BIEN, CONSTITUIDO CON ANTERIORIDAD, AGREGANDO LOS DOCUMENTOS RELATIVOS AL APÉNDICE; DE LO CONTRARIO, ELIMINAR.**

**A. LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, que otorga \_\_\_\_\_, en lo sucesivo el “\_\_\_\_\_” [INSERTAR LA DENOMINACIÓN DEL ACREEDOR HIPOTECARIO], representado por \_\_\_\_\_ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], a favor de \_\_\_\_\_ [Anotar nombre completo del DEUDOR HIPOTECARIO A FAVOR DE QUIEN SE CANCELA].

**VERIFICAR EN FORMA ADICIONAL SI EXISTEN OTRAS OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LEYES DIVERSAS EN EL LUGAR DONDE SE OTORQUE LA ESCRITURA Y/O DONDE SE UBICA EL INMUEBLE (EJ. PAGO DE LAS CUOTAS CONDOMINALES, PAGO DE CONTRIBUCIONES, DERECHOS DE USO DE SUELO, ENTRE OTRAS), INDICAR QUE SE CUMPLE CON ESTAS Y RELACIONAR SU CUMPLIMIENTO COMO ANTECEDENTES, AGREGANDO LOS DOCUMENTOS RELATIVOS AL APÉNDICE.**

**B. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran por una parte BANCOPPEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en lo sucesivo LA ACREDITANTE, representada en este acto por su apoderado \_\_\_\_\_ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], y de una segunda parte, \_\_\_\_\_ [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE EL ACREDITADO], en lo sucesivo denominado(a) como EL ACREDITADO, a quien conjuntamente con EL ACREDITANTE se les denominará como las PARTES; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

Si el cliente se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal, se deberá colocar el siguiente inciso C.

**B. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran BANCOPPEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en lo sucesivo LA ACREDITANTE, representada en este acto por su apoderado \_\_\_\_\_ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], y de una segunda parte, \_\_\_\_\_ [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁ EL NOMBRE COMPLETO DE EL ACREDITADO], en lo sucesivo denominado(a) como EL ACREDITADO] con el consentimiento de su cónyuge señor(a) \_\_\_\_\_ [Nombre completo del cónyuge] quien comparece en este acto, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

Si el crédito es otorgado a dos personas, se deberá colocar el siguiente inciso C, haciendo la adecuación necesaria en caso de que alguno o ambos estén casados bajo el régimen de sociedad conyugal.

**B. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran por una parte BANCOPPEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en lo sucesivo LA ACREDITANTE, representada en este acto por su apoderado \_\_\_\_\_ [ANOTAR NOMBRE COMPLETO DEL APODERADO], y de una segunda parte, \_\_\_\_\_ [EN ESTE ESPACIO SE ANOTARÁN LOS NOMBRES COMPLETOS DE LOS ACREDITADOS], en lo sucesivo denominado(a) en conjunto e indistintamente como EL ACREDITADO quien conjuntamente con EL ACREDITANTE se les denominará como las PARTES; al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

**C. LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA**, que constituyen el (la) señor(a) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ (Anotar nombre completo del cónyuge, si ambos acreditaron participar en el crédito; o bien si están casados por separación de bienes y el cónyuge sólo participa en la compra del inmueble), a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará indistintamente como los OBLIGADOS SOLIDARIOS, en favor de EL ACREDITANTE, representado como ha quedado indicado, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas:

**CONSIDERAR LOS DEMÁS ACTOS QUE DEBERÁN AGREGARSE EN CASO DE QUE:**

**1. SE CANCELE UNA HIPOTECA PREVIA. EN BANCOPPEL PREFERIMOS QUE SEA EN LA MISMA ESCRITURA.**

**2. SE TRATE DE UN CRÉDITO CON LA PARTICIPACIÓN DE INFONAVIT, TALES COMO:**

**CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**

**CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS**

**CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS**

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

#### **ANTECEDENTES**

**NOTA PARA EL NOTARIO PÚBLICO: SE DEBERÁN INSERTAR LOS ANTECEDENTES QUE EL NOTARIO CONSIDERE NECESARIOS PARA FORMALIZAR EL PRESENTE INSTRUMENTO, DE FORMA ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA:**

- **TÍTULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA EN HIPOTECA, INCLUIR SUPERFICIE, MEDIDAS, LINDEROS, INDIVISO EN SU CASO.**
- **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.**
- **RELACIONAR GRAVÁMENES,**
- **ADEUDOS FISCALES**
- **PREDIAL, AGUA**
- **VALOR CATASTRAL**
- **VALOR COMERCIAL**
- **USO DEL INMUEBLE**
- **RÉGIMEN CONYUGAL DEL ACREDITADO Y LOS DATOS QUE LO ACREDITEN,**
- **RÉGIMEN EN CONDOMINIO CONSTANCIA DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS CUOTAS.**
- **CUALQUIER OBLIGACIÓN QUE ESTABLEZCAN LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES EN EL LUGAR EN EL CUAL SE OTORQUE LA ESCRITURA, AGREGANDO AL APÉNDICE LA DOCUMENTACIÓN.**
- **LA ESCRITURA PÚBLICA EN QUE CONSTE EL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE O MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA QUE EL ACREDITADO CELEBRÓ CON OTRA PERSONA MORAL, CUYA DEUDA SE LIQUIDARÁ CON EL MONTO DEL CRÉDITO QUE BANCOPPEL OTORGARÁ A EL ACREDITADO EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO.**
- **CANCELACIÓN DE GRAVAMEN ANTERIOR**

#### **DECLARACIONES**

**I. Declara LA ACREDITANTE, por conducto de su(s) representante(s) legal(es), que:**

- a) Es una sociedad legalmente constituida de acuerdo con la legislación mexicana y cuenta con la capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato de conformidad con su objeto social, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para organizarse y operar como Institución de Banca Múltiple.
- b) Su(s) representante(s) cuenta(n) con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, mismas que no le(s) han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna a la fecha de firma de este instrumento.
- c) Señala como su domicilio para todo lo relacionado en el presente Contrato, el ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 553, interior Piso 6, Colonia Escandón II, C.P. 11800, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
- d) Su página electrónica en la red mundial de Internet es [www.bancoppel.com](http://www.bancoppel.com), en donde se puede consultar el Aviso de Privacidad y las redes sociales activas con las que cuenta LA ACREDITANTE.
- e) Cuenta con un Centro de Atención a clientes vía telefónica con el número al número telefónico 800 12 26 773 y en el portal <https://hipoteca.bancoppel.com> a través de los cuales, EL ACREDITADO podrá entre otras actividades, consultar la información relacionada con los productos que ampara el presente Contrato; pudiendo EL ACREDITADO también consultar esa información, en cualquiera de las sucursales de LA ACREDITANTE.
- f) Cuenta con una Unidad Especializada (UNE) para la atención de aclaraciones y reclamaciones relacionadas con las operaciones objeto del presente Contrato, cuyo domicilio ha quedado señalado en la declaración (c) del presente Contrato y su dirección de correo electrónico es [une@bancoppel.com](mailto:une@bancoppel.com) y cuyo número telefónico es 55 5278 00 00 extensión **510196**.
- g) La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (en lo sucesivo Condusef) es la entidad gubernamental encargada de promover, asesorar, proteger y defender los derechos e intereses de los Usuarios de Servicios Financieros frente a las Instituciones Financieras, arbitrar sus diferencias de manera imparcial y proveer equidad en sus relaciones.
- h) El número telefónico de la Condusef es el **(55) 53 40 09 99** y **800 999 80 80**, su página electrónica en la red mundial de Internet es [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) y su correo electrónico es [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx).
- i) El formato de este Contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros bajo el número **1654-138-042449/01-01807-0725** el cual podrá consultar EL ACREDITADO a través de la página de internet [www.bancoppel.com](http://www.bancoppel.com) dentro de los apartados de Productos de Crédito.
- j) Su representada les ha informado a EL ACREDITADO y, en su caso, (el) (los) OBLIGADO(S)

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

SOLIDARIO(S), que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web [www.bancoppel.com](http://www.bancoppel.com).

**2. Declara EL ACREDITADO para todos los efectos legales a que haya lugar, que:**

- a) Es una persona física, con capacidad jurídica suficiente para celebrar el presente Contrato.
- b) A la firma del presente instrumento el estado civil de EL ACREDITADO es el de \_\_\_\_\_ bajo el régimen de \_\_\_\_\_.
- c) No ha ocurrido cualquier evento o condición en o antes de la fecha de este Contrato que tenga o pueda tener un cambio material adverso en sus negocios, activos, responsabilidades, condición financiera o en su capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato y tampoco se encuentra sujeto a proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal.
- d) Ha solicitado a LA ACREDITANTE el otorgamiento de un crédito simple en Moneda Nacional para la adquisición de su casa habitación, el cual tendrá un manejo \_\_\_\_\_ (individual o mancomunado), manifestando que, para tales efectos, ha(n) firmado la solicitud correspondiente, manifestando que los beneficios que recibirá de dicho Crédito son para él y no para una tercera persona.
- e) No existió oferta vinculante previa a la celebración del presente Contrato.

El inciso e) deberá sustituirse por el siguiente en caso de que si hubiese existido oferta vinculante y los términos concuerden con lo estipulado en el Contrato:

- e) Los términos y condiciones establecidos en el Contrato concuerdan con lo estipulado en la oferta vinculante que LA ACREDITANTE entregó a EL ACREDITADO previo a la celebración del presente instrumento, copia de la cual se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra “(\*)”.

El inciso e) deberá sustituirse por el siguiente en caso de que si hubiese existido oferta vinculante y los términos de la misma no concuerden con lo estipulado en el Contrato:

- e) Los términos y condiciones de la oferta vinculante, cuya copia se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra (\*), son distintos al contenido del Contrato, manifestando y aceptando EL ACREDITADO que LA ACREDITANTE le dio a conocer las diferencias entre ambos documentos; diferencias que EL ACREDITADO acepta a su entera satisfacción y bajo las cuales firma el presente Contrato.
- f) La información proporcionada a LA ACREDITANTE es cierta, asimismo, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se hace(n) acreedor(es) a las sanciones penales aplicables a las personas que, con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce(n) dichas sanciones.
- g) LA ACREDITANTE le(s) entregó una Carátula que contiene el resumen de los principales términos y condiciones aplicables al crédito (en lo sucesivo la Carátula), y que adicionalmente le(s) informó que mantendrá a su disposición, en la Página Web, versiones actualizadas y vigentes del presente Contrato.
- h) El avalúo practicado al inmueble fue realizado por el Perito Valuador que en forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a LA ACREDITANTE para que eligiera en su nombre, de entre la lista de peritos valuadores que LA ACREDITANTE puso oportunamente a su disposición.
- i) LA ACREDITANTE le hizo saber previo a la firma del presente Contrato, la información relativa al Crédito objeto del presente Contrato y de todos los documentos a suscribir al amparo de este, en relación con las tasas de interés, inflación, tipo de cambio, el monto de los cargos o gastos vigentes que se generarán por el Crédito que en su caso se le otorgue.
- j) En esta fecha paga(n) al acreedor hipotecario anterior el crédito referenciado en el antecedente \_\_\_\_\_ con el crédito que por medio de esta escritura se le concede.
- k) LA ACREDITANTE le informó el Costo Anual Total de Financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que para fines informativos y de comparación, y que este cálculo incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos correspondientes, incluyendo: i) el pago del principal; ii) los intereses ordinarios; iii) la(s) Comisión(es) aplicables; iv) las primas de las de seguros de daños del inmueble y del seguro de vida; v) el valor del avalúo del inmueble objeto del crédito. No se incluyen en este cálculo: i) los cargos que tanto los compradores al contado como los que compran a crédito deben pagar, como gastos notariales, de registro y transferencia de propiedad; ii) el impuesto al valor agregado que corresponda a las Comisiones, primas, gastos e intereses ordinarios mencionados anteriormente, si es aplicable; y iii) las deducciones fiscales a las que EL ACREDITADO pueda tener derecho.
- l) Que LA ACREDITANTE le informó que el CAT específico se determina en el desembolso inicial y podrá consultarlo en la Carátula del crédito que forma parte del presente Contrato.
- m) En el caso de no presentar pólizas de seguro que cumplan con la cobertura que se requiere por la

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

contratación del crédito hipotecario, LA ACREDITANTE podrá aplicar los seguros establecidos en la cláusula denominada "Seguros" de este Contrato.

- n) En caso de que EL ACREDITADO opten por la aplicación y contratación de los seguros establecidos en la cláusula denominada "Seguros" del Contrato a través de LA ACREDITANTE, en este acto manifiesta(n) su expreso consentimiento y autorización para la contratación de los citados seguros.
- o) Que con este Crédito se paga el saldo insoluto crédito referenciado en el antecedente \_\_\_\_\_ en virtud del cual adquirió el inmueble en garantía del que acredita ser legítimo propietario, en términos de lo estipulado en el antecedente \_\_\_\_\_ del presente instrumento.
- p) A la fecha de firma del presente instrumento, no tiene(n) conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pueda provocarle(s) incapacidad física o jurídica, por lo que no se encuentra(n) en ninguno de los supuestos que pudieran invalidar la aplicación del seguro de vida y en su caso de invalidez a que se refiere la cláusula denominada "Seguros" del presente Contrato.
- q) El o los movimientos que efectúe al amparo de este Contrato, serán con dinero de su propiedad y producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos no provienen ni provendrán de la realización de actividades ilícitas.
- r) Para cumplir con las disposiciones de carácter general relativas a las medidas y procedimientos mínimos que las instituciones de crédito deben de observar para prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer la comisión del delito de lavado de dinero o financiamiento al terrorismo, ha exhibido a EL ACREDITANTE, copia de los documentos que se relacionan a continuación:
  - a. Registro Federal de Contribuyentes (con homoclave).
  - b. Comprobante de domicilio(boleta predial, recibo de luz, de teléfono, o cualquier otro documento aceptable para EL ACREDITANTE).
  - c. En caso de ser extranjero, original de su pasaporte y su forma migratoria para acreditar su legal estancia en el país.
  - d. Identificación personal que deberá de ser en todo caso un original oficial emitido por autoridad competente, vigente, en donde aparezca fotografía, firma del portador, y en su caso, domicilio.
  - e. Constancia de la clave única de registro de población, expedida por la Secretaría de Gobernación, (en caso de contar con ella).
- s) Es de su conocimiento que deberá(n) mantener actualizada la información que haya(n) proporcionado a EL ACREDITANTE, así como cualquier otra información que resulte obligatoria en términos de las disposiciones normativas vigentes, así como cualesquiera otra que llegare a requerir alguna autoridad.
- t) Está en aptitud legal para celebrar este Contrato y cumplirlo en sus términos, así como para suscribir títulos de crédito y constituir las garantías que sean necesarias para garantizar las obligaciones que contrae por medio del presente Contrato que en este acto se formaliza y no requiere de autorización alguna.
- u) Tiene conocimiento que durante la vigencia del presente Contrato sólo podrá llevar a cabo el traspaso o venta del inmueble objeto de la compraventa y financiamiento a que se refiere el presente Contrato, con la previa autorización por escrito de LA ACREDITANTE con liquidación total de los adeudos del crédito, o bien, si el deudor sustituto se obliga en los mismos términos del Crédito de acuerdo con lo estipulado en el presente Instrumento. En caso de no hacerlo en los términos antes indicados no se exime a EL ACREDITADO de continuar cubriendo su adeudo y de responder con todos sus bienes personales, además de ser causa para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, por lo que, en caso de incurrir en este supuesto, el saldo total deberá liquidarse inmediatamente en términos del presente Contrato.
- v) Conocer el contenido y alcances de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, especialmente lo dispuesto en el artículo siete de dicho ordenamiento, respecto a que los bienes y recursos objeto de este instrumento, así como los recursos con los que se pagan las obligaciones que derivan de este instrumento, tales como impuestos, derechos, erogaciones y honorarios son de procedencia lícita; declarando que no se han obtenido o provienen de empresas o personas que se encuentren vinculadas o relacionadas directa o indirectamente con actividades o hechos ilícitos y que le es posible acreditar ante la autoridad que corresponda el origen lícito de dichos recursos y de su exacta procedencia, así como el destino exacto de los mismos, manifestando asimismo que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos.
- w) LA ACREDITANTE le proporcionó a EL ACREDITADO un listado de peritos valuadores, entre los cuales seleccionó al que realizó la valuación relacionada con este Instrumento en forma voluntaria, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a LA ACREDITANTE para que lo eligiera en su nombre.
- x) Ha(n) otorgado a LA ACREDITANTE su consentimiento para que la información sobre sus datos personales, comerciales y financieros, puedan ser tratados para diversos fines como lo son mercadológicos o publicitarios, así como para evaluar que los productos proporcionados por LA ACREDITANTE sean idóneos y acordes a las necesidades de LA ACREDITANTE, sujetándose a lo señalado en el presente Contrato y en el aviso de privacidad integral de LA ACREDITANTE.

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

- y) LA ACREDITANTE le(s) ha informado que en términos de las disposiciones que en su caso emitan las autoridades competentes, pondrá a su disposición, los datos suficientes para la identificación de los despachos externos que para el caso de cobranza pudieran proporcionar sus servicios.
- z) Reconoce(n) la legal existencia, personalidad y capacidad jurídicas de EL ACREDITANTE, así como de su(s) representante(s) para la celebración de este Contrato.

**EL SIGUIENTE INCISO DEBERÁ ELIMINARSE EN CASO DE NO EXISTIR OBLIGADO SOLIDARIO.**

**4. Declara EL OBLIGADO SOLIDARIO para todos los efectos legales a que haya lugar, que:**

- a) Cuenta con la capacidad jurídica suficiente para obligarse en los términos del presente Contrato.
- b) Tiene interés en el otorgamiento del Crédito a favor de LA ACREDITANTE, razón por la cual comparece a este acto.
- c) EL OBLIGADO SOLIDARIO tiene conocimiento que responderá como obligado principal por el total del pago del Crédito frente a LA ACREDITANTE en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ACREDITADO conforme a este Contrato.  
A la firma del presente instrumento su estado civil es el de \_\_\_\_\_.

En caso de que en el antecedente anterior se hubiere puesto que el estado civil del obligado solidario es el de soltero se deberá eliminar el siguiente inciso. Ahora bien, si en el inciso anterior se declaró que su estado civil es el de casado (a), se deberá agregar el siguiente inciso.

- d) Se encuentra casado(a) bajo el régimen de \_\_\_\_\_.

**CAPÍTULO PRIMERO**

**CANCELACIÓN DE HIPOTECA.**

**EN ESTA SECCIÓN EL NOTARIO PODRÁ UTILIZAR LA REDACCIÓN QUE ACOSTUMBRE PARA ESTABLECER LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR HIPOTECARIO CUYO CRÉDITO SERÁ LIQUIDADADO CON EL SALDO DEL CRÉDITO QUE BANCOPPEL OTORGARÁ A EL ACREDITADO EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO.**

**CLÁUSULAS FINANCIERAS**

**CAPÍTULO SEGUNDO**

**DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**

**PRIMERA. DEFINICIONES Y TÉRMINOS.** Las PARTES acuerdan que los conceptos que a continuación se indican tendrán el siguiente significado, ya sea en singular o en plural:

1. Accesorios: Significa cualquiera de las Comisiones, primas de seguros y/o demás erogaciones que sean a cargo de EL ACREDITADO, incluyendo en su caso, los gastos y costas necesarios para la recuperación del crédito.
2. Aseguradora: Institución de Seguros supervisada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas que emitió la póliza de los Seguros.
3. Carátula: Significa el documento que forma parte integrante del presente Contrato, en el cual se precisan las características generales del Crédito.
4. 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 al Crédito.
5. Comisión: Significa cualquier cargo diferente al interés que se pretende cobrar a EL ACREDITADO por su crédito y que fue autorizado por el Banco de México para estos efectos.
6. Contrato: Se refiere al presente Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria Crédito.
7. Crédito o Monto del Crédito: Significa el monto del Crédito simple con interés y garantía hipotecaria que LA ACREDITANTE otorga a EL ACREDITADO de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda del presente Contrato.



## ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA

8. Cuenta Vinculada: Significa la cuenta de depósito bancario de dinero que EL ACREDITADO tiene aperturada en BanCoppel o en cualquier otra Institución de Crédito en la que se instruyó el cobro domiciliado del crédito.
9. El Inmueble: Significa el (los) inmueble(s) descrito(s) en el apartado de Antecedentes de la presente escritura, incluyendo en su caso, el estacionamiento, bodega, accesorios y/o unidades en general que formen parte de dicho inmueble aún y cuando se trate de unidades independientes registral y/o catastralmente hablando, con las superficies, medidas y linderos ahí asentados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.
10. Estado de Cuenta: Significa el documento elaborado por BanCoppel y enviado a EL ACREDITADO en los términos estipulados en la cláusula del mismo nombre.
11. Fecha de Corte: Significa el día 3 (tres) de cada mes calendario.
12. Formato de Domiciliación: Documento mediante el cual el ACREDITADO instruyó el pago de las mensualidades de su crédito a la Cuenta Vinculada.
13. Mensualidad: Se entenderá por cada una de las amortizaciones que deba de realizar EL ACREDITADO a LA ACREDITANTE, los cuales comprenden capital, intereses ordinarios, pólizas de seguro y accesorios durante el plazo del crédito.
14. Mensualidad Comodín: Se refiere a la posibilidad de diferir una Mensualidad cumpliendo los términos y condiciones señalados en la cláusula del mismo nombre.
15. Página Web: Se refiere al dominio <https://hipoteca.bancoppel.com> en el cual el ACREDITADO podrá consultar y gestionar lo relativo a su Crédito.
16. Seguro: Se refiere a los seguros de vida y seguro de daños contratados por el ACREDITADO en virtud de las obligaciones contraídas en el presente Contrato.
17. Tabla de Amortización: Se refiere al documento que forma parte del presente Contrato en el que se detallan las Mensualidades y Accesorios a pagar.

**SEGUNDA. DE LA APERTURA DEL CRÉDITO.** En este acto LA ACREDITANTE otorga en favor de EL ACREDITADO un Crédito hasta por la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (letra \_\_\_\_\_ Pesos Mexicanos). De la cantidad otorgada a través del Crédito, EL ACREDITADO reconoce que el importe destinado al pago del saldo insoluto del contrato de apertura de crédito establecido en el antecedente \_\_\_\_\_ es la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (letra \_\_\_\_\_ Pesos Mexicanos) y la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (letra \_\_\_\_\_) que EL ACREDITADO autoriza a pagar a través de LA ACREDITANTE por concepto de gastos notariales para la formalización del presente Contrato.

LA ACREDITANTE ha asignado un número identificador del Crédito, para sus registros internos, el cual será identificado por las PARTES con el número \_\_\_\_\_ y con la CLABE interbancaria \_\_\_\_\_. EL ACREDITADO acepta que LA ACREDITANTE podrá cambiar el número de crédito y la CLABE interbancaria asignada, notificándole a EL ACREDITADO a través de la Pagina Web, por correo electrónico o mediante el estado de cuenta del periodo que corresponda.

Las principales características del Crédito, entre las cuales se incluye el CAT, se encuentran incluidas en la Carátula, la cual debidamente firmada por EL ACREDITADO en conjunto con la Tabla de Amortización, forman parte integrante de este Contrato.

Dentro del importe del Crédito no quedan comprendidos los intereses, Comisiones, gastos, primas de seguros, impuestos y demás Accesorios que EL ACREDITADO se obliga a pagar a LA ACREDITANTE en términos del presente Contrato; adicionalmente, EL ACREDITADO tiene conocimiento que deberá pagar con recursos propios las cantidades que, en su caso, faltara cubrir del precio total del inmueble, así como los gastos, impuestos, derechos y demás contribuciones que se generen por el pago del saldo insoluto del crédito que originalmente contrató para la adquisición de EL INMUEBLE, al igual que las primas de seguros y las Comisiones que se generen con motivo del Crédito, así como los honorarios y gastos derivados de la suscripción y protocolización del presente Contrato.

**TERCERA. DESTINO DEL CRÉDITO.** EL ACREDITADO se obliga a destinar el importe del presente Crédito única y exclusivamente para liquidar el gravamen existente con el que cuenta el "Inmueble" y que está a cargo de EL ACREDITADO y en favor de \_\_\_\_\_, en la fecha y términos a que se refiere el ANTECEDENTE \_\_\_\_\_ del presente instrumento que en esta misma escritura se formaliza, destinado a casa habitación en la modalidad de hipotecario.

**CUARTA. DISPOSICIÓN.** La disposición del presente Crédito por la cantidad señalada en la cláusula Segunda del presente Capítulo, se realizará sujetándose a las autorizaciones y procedimientos de LA ACREDITANTE, abonando mediante la instrucción de EL ACREDITADO con la firma del presente Contrato, el importe del Crédito en primer lugar, a la cuenta de \_\_\_\_\_, conforme a las instrucciones de EL ACREDITADO; y en segundo lugar, al pago de los honorarios, impuestos y gastos notariales que impliquen la escrituración e inscripción del presente instrumento en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa en que corresponda, otorgando EL ACREDITADO a LA ACREDITANTE, el recibo más amplio que en derecho corresponda respecto del importe del Crédito dispuesto.

La disposición del Crédito efectuada por EL ACREDITADO en virtud de este Contrato quedará debidamente documentada mediante los registros contables que realice LA ACREDITANTE. Por lo tanto, ambas PARTES acuerdan que la contabilidad de LA ACREDITANTE y el (los) Estado(s) de Cuenta que LA ACREDITANTE emita con respecto al Crédito y que le serán enviados por los medios pactados en el presente Contrato a EL ACREDITADO, servirán como prueba plena en lo que respecta a la fecha e importe de la disposición del Crédito. A partir de la fecha en que LA ACREDITANTE deposite el importe del Crédito según los términos y condiciones previamente indicados, se entenderá que EL ACREDITADO ha dispuesto del Crédito por la totalidad del monto acordado.

## ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA

**QUINTA. OBLIGACIONES DE PAGO.** EL ACREDITADO se obliga a pagar a LA ACREDITANTE sin necesidad de requerimiento previo, notificación, protesto o aviso alguno y en Moneda Nacional, el Monto del Crédito en un plazo de \_\_\_\_ años, mediante \_\_\_\_ Mensualidades consecutivas que deberá realizar EL ACREDITADO a LA ACREDITANTE a más tardar en cada una de las fechas de pago señaladas en su Tabla de Amortización. En caso de que alguna fecha de pago corresponda a un día inhábil bancario, EL ACREDITADO podrá efectuar el pago de su Mensualidad correspondiente, el día hábil inmediato siguiente sin cargo alguno. EL ACREDITADO manifiesta expresamente saber que la primera Mensualidad podrá ser por una cantidad inferior, dependiendo de la fecha de firma del presente Contrato. El primer pago sólo incluirá los intereses ordinarios generados por los días efectivamente transcurridos desde la fecha de otorgamiento hasta la primera Fecha de Corte; dicho pago no constituirá pago a capital.

El importe de la Mensualidad señalada incluye la cantidad correspondiente a las primas de los seguros que EL ACREDITADO hubiese contratado de conformidad con la cláusula denominada "Seguros" del presente Contrato.

EL ACREDITADO manifiesta expresamente saber que las Mensualidades se incrementarán en un 2 (dos) por ciento cada que transcurran 12 (doce) meses consecutivos, durante toda la vida del Crédito desde el momento de su contratación

Para que EL ACREDITADO cumpla con sus obligaciones de pago, LA ACREDITANTE le entregará una Tabla de Amortización a la firma del presente Contrato o la versión más actualizada de forma subsecuente a través de la Página Web <https://hipoteca.bancoppel.com>, como resultado de actualización por la aplicación de pagos anticipados, pagos adelantados o el uso de la Mensualidad Comodín, la cual será considerada para todos los efectos legales como parte integrante del presente Contrato.

La fecha de pago y la Fecha de Corte serán los señalados en la carátula de crédito. Si alguna de las fechas de corte cayera en un día inhábil, el pago deberá efectuarse el día hábil bancario siguiente, sin que se aplique cargo por pago tardío ni cualquier cargo o Comisión de cualquier otra naturaleza.

Los pagos de cada una de las amortizaciones del Crédito otorgado al amparo del presente Contrato se efectuarán directamente a la CLABE interbancaria asignada al Crédito que LA ACREDITANTE le informó en la cláusula Segunda y en su estado de cuenta a EL ACREDITADO.

**SEXTA. COMISIONES.** EL ACREDITADO se obliga a pagar a LA ACREDITANTE sin necesidad de requerimiento previo, las siguientes Comisiones:

- a. Comisión por apertura: EL ACREDITADO se obliga pagar a LA ACREDITANTE por única ocasión la cantidad de dinero correspondiente al \_\_\_\_% (\_\_\_\_ por ciento) del valor total del Crédito, lo cual será descontado inicialmente del monto total al momento de la disposición.
- b. Comisión por pago tardío: Cada vez que EL ACREDITADO no realice el pago de una de las amortizaciones señaladas en su Tabla de Amortización o no haya los recursos suficientes en la cuenta domiciliada al crédito para el pago de la Mensualidad correspondiente al periodo, EL ACREDITADO deberá pagar a LA ACREDITANTE por incumplimiento de pago, la cantidad correspondiente al \_\_\_\_% (\_\_\_\_ por ciento) sobre el monto no pagado de la Mensualidad vencida, hasta la total liquidación del adeudo. Esta comisión se aplicará de manera mensual e ininterrumpida por cada Mensualidad vencida acumulada y no pagada a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento del pago respectivo, por lo que EL ACREDITADO está de acuerdo en que continuará generándose esta comisión, por una misma Mensualidad, hasta en tanto EL ACREDITADO no se haya puesto al corriente con el pago de las Mensualidades vencidas correspondientes.

Las Comisiones dispuestas en los incisos anteriores permanecerán inalteradas durante el plazo del Crédito.

## SÉPTIMA. INTERESES ORDINARIOS Y METODOLOGÍA PARA SU DETERMINACIÓN.

EL ACREDITADO y, en su caso, EL COACREDITADO se obligan a pagar a LA ACREDITANTE por mensualidades vencidas, intereses ordinarios sobre los saldos insolutos a una tasa de interés anual del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ por ciento), a partir de la firma del presente Contrato, en los plazos señalados en la Tabla de Amortización, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Los intereses se calcularán multiplicando la tasa de interés ordinaria vigente señalada en el Contrato, en el momento de su cálculo por el saldo insoluto del crédito y se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por 30 días, exceptuando el mes en el que se realice la disposición del Crédito y cuando se efectúe el pago anticipado total del saldo insoluto, en ambos casos se calculará el número de días transcurridos en el periodo de cómputo de los intereses.

El primer periodo, conforme al cuál se calcularán los intereses del saldo insoluto del crédito otorgado, comenzará el día en que se firme el presente instrumento y concluirá el día 3 (Fecha de Corte) del mismo mes o, en caso de que el día 3 caiga sobre un día inhábil, será el día hábil inmediato siguiente, o del mes siguiente en caso de que la firma del presente Contrato sea el día tres o el día hábil inmediato siguiente (Fecha de Corte) o posterior a dicho día; los intereses comenzarán al día siguiente al último día del periodo de intereses anterior y concluirá en los mismos términos del primer periodo.

## ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA

LA ACREDITANTE no podrá solicitar el cobro de los intereses ordinarios que se generen por adelantado, los cuales siempre deberán enterarse por períodos vencidos y en las mismas fechas en que se efectúen los pagos mensuales, según lo dispuesto en la presente cláusula y en la cláusula Décima del presente Capítulo.

**OCTAVA. PRELACIÓN DE PAGOS.** Los pagos que realice EL ACREDITADO en los términos establecidos en este Contrato tendrán la siguiente prelación, según le sean aplicables:

- a) Al pago del Impuesto al Valor Agregado por las Comisiones;
- b) Al pago de las Comisiones que se hubiesen generado;
- c) Al pago de las primas por concepto de los seguros, cuando EL ACREDITADO designó a LA ACREDITANTE para su contratación;
- d) Interés ordinario;
- e) Intereses Diferidos (según dicho término se define más adelante);
- f) Capital

En el supuesto de que existan cantidades pendientes y que se encuentren vencidas conforme a lo establecido en el presente Contrato, el pago de la Mensualidad o de cualquier cantidad que realice EL ACREDITADO se aplicará en primer lugar a cubrir el adeudo correspondiente a las cantidades vencidas empezando de las de mayor antigüedad a la más reciente.

A los pagos que se enuncian en la presente cláusula y que se generen a EL ACREDITADO en virtud de las obligaciones que ampara el presente Contrato se le(s) aplicará(n) la(s) tasa(s) de impuesto(s) que establecen las leyes fiscales vigentes y aplicables en los Estados Unidos Mexicanos y los conceptos de Comisiones, montos y periodicidad serán aquellos que se indican en la cláusula Sexta del presente Capítulo. Para efectos de lo establecido en esta cláusula, el método de cálculo de cargos, Comisiones, intereses diferidos por Mensualidad Comodín, intereses vencidos e interés vigente aplicable(s) a los productos que ampara este Contrato será el que se establece en la cláusula Séptima del presente Contrato.

En caso de que LA ACREDITANTE tuviese que demandar a EL ACREDITADO por incumplimiento del Contrato, o bien, LA ACREDITANTE sea demandado por EL ACREDITADO, los pagos que reciba LA ACREDITANTE derivado del presente Contrato serán aplicados en primer lugar a cubrir los gastos y costas en que incurra LA ACREDITANTE derivado del juicio que, en su caso, sean determinados por el juez al momento de dictar sentencia en el procedimiento respectivo, siempre y cuando así se resolviera por sentencia firme, posteriormente, se seguirá el orden estipulado en la presente cláusula.

**NOVENA. DOMICILIACIÓN.** Las PARTES convienen en que EL ACREDITADO podrá autorizar a LA ACREDITANTE de manera expresa mediante el Formato de Domiciliación, el pago de la Mensualidad con cargo a la Cuenta Vinculada que EL ACREDITADO designe en dicho Formato de Domiciliación, obligándose a mantener los fondos suficientes para cubrir el monto correspondiente.

En caso de que LA ACREDITANTE no pudiera efectuar el cargo a la Cuenta Vinculada del importe de los pagos a que EL ACREDITADO está obligado conforme a este Contrato, EL ACREDITADO se obliga a pagar a través de cualquiera de los medios establecidos en la cláusula Segunda y Décima Primera, Capítulo Segundo del Contrato a LA ACREDITANTE, el importe de la Mensualidad correspondiente.

EL ACREDITADO podrá cancelar en cualquier momento la domiciliación del pago de la MENSUALIDAD. La citada cancelación surtirá efectos a más tardar a los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquel en que LA ACREDITANTE reciba la solicitud por lo que, a partir de esa fecha, LA ACREDITANTE dejará de realizar el cargo a la Cuenta Vinculada por tal concepto.

Para efecto de lo anterior, EL ACREDITADO deberá presentar a LA ACREDITANTE, el formato de cancelación de domiciliación que se encontrará a su disposición en la Página Web.

Lo anterior, sin perjuicio de que los subsecuentes pagos de las Mensualidades se realicen en los términos establecidos en este contrato conforme se vayan devengando y, en su caso, en términos de lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula mientras se mantenga domiciliado el pago del Crédito.

**DÉCIMA. PLAZO.** Las PARTES acuerdan que EL ACREDITADO estará(n) obligado(s) a liquidar el monto total del Crédito que incluye el capital, intereses, accesorios, prestaciones, gastos, Comisiones y cargos adicionales estipulados en este Contrato, mencionados en la Tabla de Amortización, Carátula del Contrato y otros anexos que forman parte integral de este instrumento, en un plazo de 25 años a partir de la firma del presente instrumento y mediante 240 Mensualidades que deberá EL ACREDITADO realizar en la fecha de pago señalada en la Tabla de Amortización. Lo anterior siempre y cuando EL ACREDITADO cumpla con sus obligaciones de pago en tiempo y forma, de lo contrario las PARTES reconocen que el crédito se mantendrá vigente hasta la totalidad del pago.

**DÉCIMA PRIMERA. LUGAR Y ACREDITAMIENTO DE PAGOS.** El pago de las Mensualidades en virtud del presente Contrato, deberán realizarse en Moneda Nacional y en el domicilio ubicado en Av. Republica #2855 Sur Colonia Recursos Hidráulicos, C.P. 80105, Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, el cual es reconocido por las partes como el lugar de pago. Adicionalmente al lugar de pago señalado, EL ACREDITADO podrá efectuar el pago de sus Mensualidades incluyendo sus respectivas Comisiones, cargos y demás Accesorios, por cualquier otro medio de pago de los que se señalan en la presente cláusula y los cuales se acreditarán según el de la siguiente forma:



## ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA

- a) Los pagos que se efectúen mediante domiciliación a la Cuenta Vinculada de la que sea titular EL ACREDITADO, se acreditarán en la fecha que corresponda al periodo de pago de conformidad con lo establecido en la Carátula y Tabla de Amortización respectiva.
- b) Los pagos que se efectúen a través de una transferencia electrónica de fondos vía SPEI se acreditarán el mismo día en que se reciban.
- c) Los pagos que se efectúen en las sucursales de LA ACREDITANTE en efectivo, se acreditarán el mismo día.
- d) Los pagos que se efectúen en las sucursales de LA ACREDITANTE con cheque a cargo de LA ACREDITANTE, se acreditarán el mismo día de su recepción, si el cheque es a cargo de otra institución de crédito, se acreditará a más tardar el día hábil siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 horas, o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 horas. En caso de que la fecha límite de pago corresponda a un día inhábil bancario, el pago podrá realizarse el siguiente día hábil bancario, sin que proceda el cobro de Comisiones por este hecho.

Los pagos que EL ACREDITADO y, en su caso, EL COACREDITADO realicen de acuerdo con lo establecido en los incisos b), c) y d) anteriores, deberán efectuarse a la cuenta CLABE señalada en la cláusula Segunda, Capítulo Segundo o su estado de cuenta.

### DÉCIMA SEGUNDA PAGOS ANTICIPADOS Y PAGOS ADELANTADOS.

- a) **PAGOS ANTICIPADOS.** EL ACREDITADO podrá realizar el pago anticipado total o parcialmente del Crédito a su cargo, lo anterior realizando pagos al capital que haya dispuesto siempre y cuando al momento de realizarlos se encuentre al corriente en sus MENSUALIDADES y no exista algún adeudo pendiente a su cargo.

Previamente a realizar el pago anticipado, EL ACREDITADO podrá instruir en la Página Web a LA ACREDITANTE el monto del pago anticipado que desea realizar y si desea que se aplique para reducir el plazo del crédito o para reducir el monto de la MENSUALIDAD; si no hubiera una instrucción de EL ACREDITADO, respecto a la aplicación del pago anticipado, éste se aplicará a la reducción del plazo.

LA ACREDITANTE hace del conocimiento de EL ACREDITADO que, en el supuesto que se realice un pago anticipado en la misma fecha en que se instruyó el pago por domiciliación del Crédito y operativamente ya se hubiera determinado la aplicación del importe de la MENSUALIDAD que corresponda cobrar en ese periodo, la reducción de la Mensualidad o en su caso del plazo se realizará en el periodo siguiente a la fecha del pago anticipado efectuado.

Cada vez que EL ACREDITADO efectúe un pago anticipado, LA ACREDITANTE deberá entregarle un comprobante de dicho pago y poner a su disposición ya sea a través del Portal Web, correo electrónico, mensaje de datos o cualquier medio electrónico óptico o de cualquier otra tecnología, su Tabla de Amortización actualizada. Tratándose de pagos anticipados por un importe igual al saldo insoluto, LA ACREDITANTE además del comprobante del pago, deberán entregar a EL ACREDITADO el finiquito y demás documentación correspondiente.

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

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

En cualquier supuesto, LA ACREDITANTE deberá entregarle a EL ACREDITADO un comprobante cada vez que EL ACREDITADO realice un pago adelantado.

**DÉCIMA TERCERA. DE LA MENSUALIDAD COMODÍN.** LA ACREDITANTE otorgará a EL ACREDITADO, la posibilidad de ejercer el beneficio denominado MENSUALIDAD COMODÍN, de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

- a) La MENSUALIDAD COMODÍN consiste en que EL ACREDITADO podrá dejar de pagar una mensualidad difiriendo dicho pago en el tiempo de la siguiente manera: i) la cantidad correspondiente a los intereses generados en dicho periodo se diferirán para ser exigibles hasta el final del plazo del Crédito, mismos que no tendrán actualización alguna ni causarán a su vez intereses adicionales; ii) el monto del capital de la

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

Mensualidad que corresponda no se modificará, por lo que continuará amortizando en el plazo del Crédito; y, iii) la cantidad correspondiente a los Seguros de la Mensualidad corriente serán condonados.

- b) LA ACREDITANTE otorgará a EL ACREDITADO el derecho a utilizar una Mensualidad Comodín cada vez que éste último haya acumulado 12 (doce) pagos mensuales puntuales consecutivos y efectivamente realizados (sin Mensualidad Comodín), lo cual le será notificado mediante correo electrónico y/o Estado de Cuenta y podrá utilizarlo cuando así convenga a sus intereses, sujeto a que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que EL ACREDITADO se encuentre al corriente de sus obligaciones de pago de acuerdo con el presente Contrato.
  - b) Que EL ACREDITADO solicite la utilización de la Mensualidad Comodín dentro de los 7 (siete) días naturales previos a la fecha de pago que corresponda, es decir, a más tardar el día 24 de cada mes.
- c) Limitaciones a la utilización de la Mensualidad Comodín:
  - a) EL ACREDITADO no podrá ejercer más de 10 Mensualidad Comodín durante el plazo originalmente pactado.
  - b) EL ACREDITADO no podrá ejercer una Mensualidad Comodín teniendo cualquier tipo de atraso en sus pagos.
  - c) EL ACREDITADO no podrá ejercer más de una Mensualidad Comodín en un lapso menor a 3 meses entre una y otra, bajo el entendido de que al menos debió haber realizado el pago de tres Mensualidades consecutivas entre el ejercicio de una Mensualidad Comodín y otra.
  - d) EL ACREDITADO perderá el derecho a ejercer las Mensualidades Comodín que hubiere acumulado durante la vida del Crédito, en caso de presentar 3 o más atrasos consecutivos en su mensualidad, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y en la Tabla de Amortización.
- d) El procedimiento que deberá seguir EL ACREDITADO a efecto de ejercer la Mensualidad Comodín en la mensualidad inmediata siguiente, de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula, será el siguiente:
  - a) Cuando EL ACREDITADO desee hacer uso del beneficio denominado Mensualidad Comodín, deberá ingresar al portal web con el usuario y contraseña que le fue asignado, donde podrá solicitar la activación de su Mensualidad Comodín.
  - b) EL ACREDITADO recibirá un correo electrónico de confirmación en el que LA ACREDITANTE hará de su conocimiento que, para la mensualidad inmediata siguiente, se aplicará el beneficio de la Mensualidad Comodín, por lo que no será necesario que realice pago alguno para ese periodo ni se procesará el cargo domiciliado a la cuenta señalada por EL ACREDITADO para esos efectos.
- e) La utilización de la Mensualidad Comodín tendrá los siguientes efectos:
  - a) El plazo del pago del Crédito no se verá extendido por el uso de la Mensualidad Comodín, no obstante, el plazo de pago podrá ser menor en caso de que no se utilice la Mensualidad Comodín.
  - b) LA ACREDITANTE llevará una cuenta de los intereses diferidos por la utilización de la Mensualidad Comodín (en lo sucesivo "Intereses Diferidos"), los cuales no devengarán nuevos intereses ni tampoco se capitalizarán. Asimismo, serán deducibles fiscalmente hasta que hayan sido efectivamente pagados por EL ACREDITADO.
  - c) En el mes en el que EL ACREDITADO utilice su Mensualidad Comodín, LA ACREDITANTE emitirá y pondrá a disposición de EL ACREDITADO una nueva Tabla de Amortización en la que podrá visualizar la manera en la que los intereses diferidos serán exigibles una vez que el capital haya sido liquidado.

EL ACREDITADO no estará obligado a ejercer la Mensualidad Comodín, por lo que, en caso de decidir no solicitar su beneficio, en todas las ocasiones que tenga derecho de acuerdo con lo señalado en la presente cláusula, el plazo máximo de pago del Crédito, señalado en la cláusula Décima del Capítulo Segundo, podría ser menor.

En caso de no existir obligado solidario deberá eliminarse la siguiente cláusula y se deberá ajustar la numeración.

**DÉCIMA CUARTA. DE LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA.** Al firmar este Contrato, EL OBLIGADO SOLIDARIO se compromete irrevocable y solidariamente con LA ACREDITANTE a cumplir completamente y puntualmente las obligaciones establecidas y a cargo de EL ACREDITADO, bajo los siguientes términos:

- a) Constitución de la obligación solidaria: La obligación solidaria abarca el pago del capital, intereses ordinarios, Comisiones, accesorios y cualquier otra cantidad, costos y gastos relacionados con las obligaciones garantizadas. Asimismo, EL OBLIGADO SOLIDARIO se compromete a cubrir todos los gastos (incluidos los honorarios de abogados y los gastos legales) incurridos debido a cualquier reclamación relacionada con sus obligaciones y, en general, al ejercer cualquier derecho vinculado a las estipulaciones de este Contrato, tanto en juicio como determinado por la autoridad judicial competente al emitir una sentencia.

## ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA

- b) Insolvencia de EL ACREDITADO: EL OBLIGADO SOLIDARIO acuerda que sus obligaciones serán cumplidas sin importar el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de EL ACREDITADO, sin tener en cuenta cualquier recurso legal que pueda afectar de alguna manera los términos y condiciones de este Contrato o permitir que se invoque cualquier modificación en el tiempo, cantidad o forma de pago de las obligaciones garantizadas.
- c) Rescisión o reversión de pago: EL OBLIGADO SOLIDARIO acepta que si en algún momento la totalidad o parte de un pago recibido por LA ACREDITANTE bajo este Contrato debe ser revertido por cualquier motivo, incluyendo, entre otros, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de EL ACREDITADO, las obligaciones asumidas por EL OBLIGADO SOLIDARIO continuarán vigentes en los términos anteriores al pago rescindido o revertido, y EL OBLIGADO SOLIDARIO estará obligado como si ese pago nunca hubiera sido recibido por LA ACREDITANTE.
- d) Subrogación: Al realizar un pago, EL OBLIGADO SOLIDARIO se subroga en los derechos de LA ACREDITANTE en la medida y proporción del pago realizado con respecto al saldo insoluto del crédito. Sin embargo, EL OBLIGADO SOLIDARIO expresamente acuerda no ejercer sus derechos derivados de la subrogación hasta que se hayan cumplido completamente las obligaciones garantizadas. En caso de que EL OBLIGADO SOLIDARIO reciba alguna cantidad por concepto de subrogación antes de que se hayan cumplido completamente las obligaciones de EL ACREDITADO, EL OBLIGADO SOLIDARIO se considerará depositario de dichas cantidades y se compromete a entregarlas inmediatamente a LA ACREDITANTE para que se destinen al pago de las obligaciones de EL ACREDITADO, independientemente de si están vencidas o no. Además, EL OBLIGADO SOLIDARIO acuerda que las cantidades derivadas del crédito serán pagadas a LA ACREDITANTE preferentemente antes que cualquier otra obligación que EL OBLIGADO SOLIDARIO pueda tener o asumir.

En caso de CO ACREDITADOS, se deberán recorrer las cláusulas y agregar esta cláusula:

**DÉCIMA QUINTA. SOLIDARIDAD PASIVA.** EL (LOS) COACREDITADO(S) en su carácter de deudor(es) solidario(s), expresamente se obliga(n) en forma solidaria, tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en el Contrato, así como para el pago puntual del Saldo de Capital, intereses y cualquier Accesorio que deba pagarse en virtud del presente Contrato, incluyendo los gastos y costas que, en su caso, sean determinados por la autoridad judicial competente al momento de dictar sentencia, en el evento de que LA ACREDITANTE tuviera que demandar a el (alguno de los) CO ACREDITADO(S) por incumplimiento del Contrato, o bien, LA ACREDITANTE sea demandado por EL ACREDITADO. Los referidos coacreditados expresamente manifiestan que la solidaridad que adoptan es pasiva, en virtud de que se obligan a cumplir, cada uno de por sí, en su totalidad, con las obligaciones contenidas en el Contrato.

### CAPÍTULO TERCERO

#### DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA Y DE LOS SEGUROS

**PRIMERA. GARANTÍA HIPOTECARIA.** EL GARANTE HIPOTECARIO garantiza a LA ACREDITANTE la suma de \$\_\_\_\_\_ ([\*] Pesos Mexicanos), más sus Accesorios legales como cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL ACREDITADO, derivadas del Crédito. Esta garantía se establece mediante una HIPOTECA EXPRESA Y EN LUGAR Y GRADO QUE LE CORRESPONDA sobre el inmueble descrito en los antecedentes de este documento.

EL GARANTE HIPOTECARIO se obliga a que la hipoteca que se constituye en este acto a favor de LA ACREDITANTE quede inscrita en el Registro Público de la Propiedad que corresponda en PRIMER LUGAR Y GRADO, por lo que, en caso de existir a la fecha de firma de este instrumento o al de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, otros gravámenes inscritos sobre el inmueble objeto de esta escritura, EL GARANTE HIPOTECARIO deberá realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarios para que se otorgue y registre la cancelación de los asientos de los referidos gravámenes en un plazo que no excederá de seis meses a partir de la fecha de firma de esta escritura.

El incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior implicará para EL ACREDITADO una causa de vencimiento anticipado del Crédito.

Por lo anterior, EL GARANTE HIPOTECARIO y LA ACREDITANTE solicitan al Registro Público de la Propiedad que corresponda que la hipoteca que se constituye mediante este instrumento se inscriba en el lugar y grado que le corresponda.

EL INMUEBLE, sus características, superficie, medidas, linderos y colindancias se detallan en dicho antecedente y se consideran incorporados aquí como si fueran parte de este Contrato. La hipoteca también abarca las adiciones naturales del inmueble, las mejoras y construcciones existentes o futuras, los muebles incorporados que no puedan separarse sin disminuir su valor, los nuevos pisos y construcciones, así como todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzca.

Esta hipoteca garantiza a favor de LA ACREDITANTE el cumplimiento puntual y exacto de todas las obligaciones a cargo de EL ACREDITADO, especialmente el pago puntual y preferente de \_\_\_\_\_ Pesos Mexicanos, incluyendo sus intereses vencidos y no cubiertos durante todo el tiempo que exista el adeudo, según lo establecido en la legislación civil. Asimismo, cubrirá los gastos y costas que puedan surgir en caso de juicio, y esto será debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad. La hipoteca permanecerá vigente con la preferencia legal correspondiente durante el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones garantizadas y por diez años adicionales, siempre que los siguientes conceptos permanezcan sin cubrir: el principal de la deuda, sus intereses

## **ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

ordinarios y Comisión por pago tardío, los gastos originados por el Contrato de Crédito y los gastos y costas judiciales.

EL ACREDITADO se responsabilizará de cubrir todos los gastos y costos derivados de un proceso judicial, siempre que así sea determinado por la autoridad judicial. El valor de la garantía establecida aquí debe mantenerse durante toda la vigencia del crédito otorgado y hasta su total liquidación, siendo una proporción de \_\_\_\_\_ a uno, con respecto al importe del crédito y sus Accesorios legales.

EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO amplía(n) la hipoteca que por medio del presente instrumento constituye(n) en favor de LA ACREDITANTE, a los intereses vencidos y no pagados, aun cuando éstos excedan de tres años, estipulación de la cual se deberá tomar especial razón en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente, por lo que, en este acto, los comparecientes solicitan al mencionado Registro, tome nota del pacto antes mencionado.

EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO garantiza(n) el importe del crédito otorgado y sus Accesorios, con la hipoteca que constituye(n) en primer lugar, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que manifiesta expresamente que el inmueble hipotecado no podrá ser objeto de liberación y división parcial, por tratarse de una unidad indivisible.

**SEGUNDA. 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, sin autorización expresa y por escrito de LA ACREDITANTE, siempre que dichas modificaciones afecten directamente el uso inmueble destinado a vivienda, la estructura, la funcionalidad, el valor y la seguridad del mismo.

EL ACREDITADO se obliga expresamente a no constituir sobre el inmueble que se hipoteca, gravámenes nuevos, por lo que se obliga de manera enunciativa más no limitativa a no constituir gravámenes, hipotecas, embargos, arrendamientos, donaciones, fianzas, servidumbres, fideicomisos, usufructos y comodatos nuevos sin el consentimiento de LA ACREDITANTE. Incumplir lo señalado en el presente párrafo, será causal de vencimiento anticipado del Contrato.

**TERCERA. SEGUROS.** EL ACREDITADO a la fecha de firma del presente Contrato, se obliga a contratar y mantener vigente en todo momento mientras exista saldo insoluto, a) un Seguro con cobertura de daños al inmueble y, b) un Seguro de vida e invalidez que considere las coberturas por fallecimiento e invalidez total permanente y un seguro de desempleo (para efectos de este Contrato, a ambos seguros se les denominará los Seguros). La suma asegurada del Seguro de vida e invalidez deberá bastar para cubrir el saldo insoluto del Crédito, además, en los Seguro se deberá designar a LA ACREDITANTE como beneficiario preferente e irrevocable hasta por el 100% (cien por ciento) de la suma asegurada, debiendo acreditar dicha contratación con el endoso correspondiente en la(s) póliza(s) de Seguro. Las pólizas de Seguro deberán mencionar la hipoteca constituida conforme lo establecido en la regulación aplicable a seguros.

EL ACREDITADO acepta y reconoce que eligió por sí mismo la(s) compañía(s) asegurador(s) citada(s) en la Carátula del presente Contrato y en la póliza respectiva; y/o, la(s) que en su caso LA ACREDITANTE elija en cualquier momento posterior a la fecha de firma del presente instrumento, y que es de su conocimiento que dicha(s) compañía(s) poseen una calificación que refleja solidez y cumplimiento en sus obligaciones, así como con los parámetros mínimos requeridos por LA ACREDITANTE, los cuales fueron dados a conocer a EL ACREDITADO con anterioridad a la firma del presente Contrato.

EL ACREDITADO tiene el derecho innegable de contratar los Seguros por sí mismo, a través de LA ACREDITANTE o a través de cualquier tercero, por lo que en caso de que desee contratar los Seguros mencionados en el primer párrafo de esta cláusula, con la(s) compañía(s) aseguradora(s) de su preferencia, este deberá cumplir con lo establecido para tales efectos en la cláusula Cuarta del presente capítulo.

**En caso de que sea voluntad de EL ACREDITADO contratar los Seguros de forma independiente, se deberá incluir el siguiente texto:**

En caso de que EL ACREDITADO contrate los Seguros a través de un tercero, EL ACREDITADO se obliga a entregar a LA ACREDITANTE la Póliza(s) y el comprobante(s) al momento en que se firma el presente Contrato, las cuales deberán estar debidamente endosadas a favor de LA ACREDITANTE, en donde deberá estar designado como beneficiario preferente e irrevocable hasta por el 100% de la suma asegurada, cuyo monto sea suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito, además de mantenerlas vigentes por todo el Plazo del Crédito de este instrumento. LA ACREDITANTE mantendrá la póliza(s) en su poder por todo el tiempo que estuviere insoluto el crédito objeto de este Contrato.

EL ACREDITADO se obliga a entregar, con 5 (cinco) 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 LA ACREDITANTE pueda dar por vencido anticipadamente el Contrato sin responsabilidad alguna.

En caso de siniestro, EL ACREDITADO y/o sus beneficiarios se obligan a gestionar ante la compañía Aseguradora en la que tenga contratado los Seguros todos y cada uno de los trámites necesarios y/o convenientes para que la Compañía Aseguradora realice el correspondiente pago y/o indemnización a LA ACREDITANTE en su carácter de beneficiario preferente. Asimismo, EL ACREDITADO o sus beneficiarios deberán dar aviso a LA ACREDITANTE en



## **ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

caso de siniestro a través del Portal Web y los medios de contacto establecidos en la Carátula del Contrato.

En caso de que sea voluntad de EL ACREDITADO contratar los Seguros a través de EL ACREDITANTE, se deberá incluir el siguiente texto:

EL ACREDITADO faculta a LA ACREDITANTE para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con la Aseguradora, los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de un seguro colectivo que tiene contratado LA ACREDITANTE con dicha compañía aseguradora. Por lo que, toda vez que bajo dicho seguro colectivo no se expiden pólizas individuales, las Condiciones Generales de los citados seguros podrá consultarlos en la página de internet de la Aseguradora. En consecuencia, las primas de los seguros contratados se sumarán al importe de la MENSUALIDAD y se pagarán conforme a la regla establecida en la cláusula Décima, Capítulo Segundo del presente Contrato.

LA ACREDITANTE queda facultada para que, a nombre y por cuenta de EL ACREDITADO realice el pago a la Aseguradora del monto de las primas correspondientes, pagos que no podrán realizarse con cargo al importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los pagos mensuales a cargo de EL ACREDITADO. EL ACREDITADO se obliga a pagar de manera mensual el monto de las primas de seguros que LA ACREDITANTE le dé a conocer a través del Estado de Cuenta a que se refiere la cláusula denominada "Estados de cuenta" del presente capítulo. Asimismo, los montos de las primas se darán a conocer en la Tabla de Amortización que debidamente firmada por EL ACREDITADO, se le entrega en la fecha de firma del presente Contrato. EL ACREDITADO conoce que el monto de las primas podrá variar durante la vigencia del crédito conforme a las condiciones generales que rigen para uno y otro seguro.

En caso de que LA ACREDITANTE contrate a nombre y por cuenta de EL ACREDITADO los Seguros mencionados en el primer párrafo de la presente cláusula, LA ACREDITANTE pondrá a disposición de EL ACREDITADO las pólizas a través del Portal Web y este último está consciente que podrá descargarla cuantas veces sea necesario.

Continua cláusula aplicable para ambos supuestos:

En el caso que se suscite un siniestro amparado por los Seguros, EL ACREDITADO o sus causahabientes estará(n) obligado(s) a realizar los trámites necesarios ante la Aseguradora para obtener la indemnización correspondiente.

El monto que, en su caso, reciba LA ACREDITANTE por concepto de indemnización por parte de la Aseguradora por concepto de pago de los seguros, dicha cantidad se aplicará de la siguiente forma:

- a) Respecto al SEGURO de vida e invalidez total y permanente: el importe será aplicado al pago anticipado del saldo insoluto del Crédito, y a los Accesorios que en su caso se hubieran generado y no pagado a la fecha en que se reciba el pago del seguro, sin pena ni descuento alguno, en la fecha en que se presente la reclamación.
- b) Respecto al SEGURO de daños, si el siniestro ocasionó la pérdida total del inmueble, el importe por la indemnización del seguro de daños será aplicada al pago anticipado del saldo insoluto del Crédito a la fecha en que se presente el siniestro. En caso de que el siniestro haya afectado parcialmente el inmueble, EL ACREDITADO se obliga a aplicar la totalidad de la indemnización pagada por el seguro directamente a la reparación del mismo, en caso contrario, LA ACREDITANTE podrá dar por vencido anticipadamente el Contrato.
- c) En caso de fallecimiento de EL ACREDITADO y la pérdida total o parcial del inmueble, se aplicará en primer lugar la indemnización que corresponda al seguro de vida e invalidez total y permanente y posteriormente a la indemnización que corresponda al seguro de daños.

En caso de que EL ACREDITADO incumpla con cualquiera de las obligaciones adquiridas en virtud de esta cláusula, ello implicará a actualización de una causal de vencimiento anticipado del presente Contrato de acuerdo con lo señalado en la cláusula Décima Primera, Capítulo Cuarto del presente instrumento.

"EL ACREDITADO" acepta y reconoce que la contratación de los seguros con la Aseguradora y su póliza o certificado, son documentos por separado al presente contrato de crédito, por lo que tiene conocimiento los seguros antes mencionados cuentan con sus respectivos términos y condiciones, siendo productos independientes al crédito contemplado en el presente instrumento.

**CUARTA. LINEAMIENTOS COMUNES DE LOS SEGUROS.** En el caso de que LA ACREDITANTE haya aplicado el pago correspondiente de la indemnización al saldo insoluto del Crédito y exista un remanente que se encuentre en posesión de LA ACREDITANTE, este último informará a EL ACREDITADO o a la persona que justifique tener el derecho de recibir el remanente sobre los documentos requeridos para su pago. Si el remanente no se encuentra en posesión de LA ACREDITANTE, se notificará por escrito a EL ACREDITADO o a la persona que justifique tener el derecho de recibir el remanente, previa solicitud.

EL ACREDITADO acepta y reconoce que la determinación de la procedencia o improcedencia de cualquier solicitud de reclamación por siniestro es una prerrogativa exclusiva de la Aseguradora correspondiente. Por lo tanto, si alguna solicitud de reclamación por siniestro ha sido rechazada por la Aseguradora debido a irregularidades, anomalías, inconsistencias y/o conflictos imputables a EL ACREDITADO o sus beneficiarios, este último seguirá siendo responsable del pago total del saldo insoluto del Crédito hasta la fecha efectiva de pago.



**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

**CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**

**CAPÍTULO CUARTO**

**DE LAS OBLIGACIONES GENERALES**

**PRIMERA. DE LA SUBROGACIÓN.**

- a) **DE ACREEDOR.** LA ACREDITANTE está obligada a recibir por adelantado el pago total del Crédito que comprenda capital, intereses, Comisiones y demás Accesorios legales, por parte de cualquier otra entidad o algún tercero que haya brindado u otorgado crédito con ese objeto a EL ACREDITADO o en su caso al OBLIGADO SOLIDARIO, la entidad o el tercero quedarán subrogados en los derechos de LA ACREDITANTE, por ministerio de ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados, en términos de la legislación civil. Asimismo, 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.
- b) **DE DEUDOR.** LA ACREDITANTE admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando el DEUDOR sustituto dé cumplimiento de los requisitos y formalidades que requiera la ley y las políticas de LA ACREDITANTE para ser sujeto del Crédito.

**SEGUNDA. ESTADO DE CUENTA.** LA ACREDITANTE generará mensualmente un Estado de Cuenta a favor de EL ACREDITADO, el cual será puesto a su disposición dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la Fecha de Corte que corresponda al Crédito, a elección de EL ACREDITADO: en su domicilio o mediante consulta en alguno de los medios electrónicos automatizados o no, ópticos o de cualquier otra tecnología presente o futura con la que dispone o disponga LA ACREDITANTE, tales como: correo electrónico, Página Web, o a través de cualquier otro medio electrónico previamente pactado.

En cualquier momento EL ACREDITADO podrá solicitar el cambio de la modalidad de envío convenida a la firma del presente Contrato, en el entendido de que la solicitud respectiva la deberá formular EL ACREDITADO a través de sucursal o por cualquier medio que LA ACREDITANTE tenga habilitado o habilite en el futuro, para tal efecto.

Las PARTES convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por parte de EL ACREDITADO no lo exime, ni libera de sus obligaciones de pago, pues dicha entrega es únicamente para fines informativos. Asimismo y para efectos de lo establecido en la presente cláusula, EL ACREDITADO podrá en cualquier momento consultar el saldo, monto y fecha de pago en la Página Web.

**TERCERA. PROCEDIMIENTO ACLARATORIO.** En caso de que EL ACREDITADO no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el Estado de Cuenta respectivo o en los medios electrónicos, ópticos, o cualquier otra tecnología que se hubiese pactado en el presente instrumento, podrá presentar una solicitud de aclaración dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la Fecha de Corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio.

La solicitud respectiva podrá presentarse en cualquier sucursal, a través del CAT señalado en la declaración del Contrato, en la Página Web, o bien, en la Unidad Especializada de Aclaraciones señalada en las declaraciones de este instrumento, mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción. Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, LA ACREDITANTE le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo con el tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 45 cuarenta y cinco días hábiles posteriores a la presentación de aclaración.

Sin embargo, el procedimiento previsto en la presente cláusula quedará sin efectos a partir de que EL ACREDITADO presente su demanda ante autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos y plazos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

**CUARTA. MENSAJES, ALERTAS Y NOTIFICACIONES.** LA ACREDITANTE pondrá a disposición de EL ACREDITADO, de tiempo en tiempo, a través de mensajes de texto (SMS), servicios de mensajería instantánea, correo, Página de Internet y/o aquellos medios tecnológicos presentes o futuros (Los Medios) que ponga a disposición LA ACREDITANTE para informar de las promociones y notificaciones del Crédito, al número de teléfono móvil que el titular haya proporcionado y a cualquier otro medio de contacto que éste disponga.

**QUINTA. MODIFICACIONES CONTRACTUALES.** Durante la vigencia del presente Contrato, LA ACREDITANTE y EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO podrán convenir libremente cualquier modificación al presente Contrato, que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba el convenio modificatorio respectivo o la fecha que de común acuerdo convengan las PARTES.

LA ACREDITANTE manifiesta que las Comisiones y tasas de interés pactadas en este Contrato con EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO y su metodología de cálculo, no podrán modificarse durante la vigencia del Crédito, en los términos indicados en la cláusula Séptima, Capítulo Segundo del presente Contrato. Sin perjuicio de lo señalado, las PARTES podrán convenir en la reestructuración del Crédito, para lo cual deberán manifestar su consentimiento expreso y por escrito tanto LA ACREDITANTE como EL ACREDITADO y en su caso, de EL COACREDITADO.

## **ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

**SEXTA. AUTORIZACIONES A LA ACREDITANTE.** EL ACREDITADO autoriza a LA ACREDITANTE a:

- a) Proporcionar los datos personales de EL ACREDITADO a cualquier tercero en quien LA ACREDITANTE confíe la administración del Crédito, la elaboración de los Estados de Cuenta, así como de la cobranza de los créditos objeto del presente Contrato.
- b) Ceder, transmitir o negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato.
- c) Confiar la administración de los Créditos objeto del presente Contrato a cualquier otro tercero.

**SÉPTIMA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DE EL ACREDITADO EN POSESIÓN DE LA ACREDITANTE.** EL ACREDITADO otorga en este acto su consentimiento para que LA ACREDITANTE pueda utilizar todos los datos personales que recabó de EL ACREDITADO para el cumplimiento de sus obligaciones y proporcionarlos a cualquier tercero en quien confíe la administración de los Créditos objeto del presente Contrato, así como para los demás fines que se encuentren asentados en el presente instrumento y en todo caso en el Aviso de Privacidad que LA ACREDITANTE puso a disposición de EL ACREDITADO.

LA ACREDITANTE implementará las medidas necesarias a efecto de que EL ACREDITADO pueda en todo momento ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición de sus datos personales que hubiere divulgado a LA ACREDITANTE, las cuales también quedarán asentadas en el Aviso de Privacidad que LA ACREDITANTE puso a disposición de EL ACREDITADO. LA ACREDITANTE en ningún caso podrá dar noticias o información de los servicios o cualquier tipo de operaciones relacionadas con este Contrato, sino a EL ACREDITADO, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o intervenir en la operación, así como al beneficiario que corresponda, salvo cuando la pidiere la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular sea parte o acusado o bien que sea solicitada por otras autoridades.

**OCTAVA. AUTORIZACIÓN PARA PROPORCIONAR Y/O SOLICITAR INFORMACIÓN A COPPEL, S.A. DE C.V. O CUALESQUIERA DE SUS FILIALES, SUBSIDIARIAS O CUALQUIER ENTIDAD RELACIONADA CON EL GRUPO EMPRESARIAL COPPEL.** Sin perjuicio de lo señalado en el último párrafo de la cláusula anterior, EL ACREDITADO podrá mediante su firma en la cláusula especial del presente Contrato, autorizar expresamente a LA ACREDITANTE para proporcionar y/o solicitar a Coppel, S.A. de C.V. o cualesquiera de sus filiales, subsidiarias o cualquier entidad o negociación relacionada con el Grupo Empresarial Coppel, los datos y documentos relativos a su identificación, así como información relacionada con su situación patrimonial y operaciones de crédito, incluso para efectos relacionados con la comercialización de productos y servicios. Dicha autorización se extenderá a los demás integrantes del grupo financiero al que llegue a pertenecer LA ACREDITANTE. EL ACREDITADO podrá revocar la autorización referida en el párrafo anterior, presentando un aviso por escrito dirigido a LA ACREDITANTE en cualquier sucursal; la revocación surtirá efectos en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles contados a partir de la recepción del aviso.

**NOVENA. AUTORIZACIÓN PARA RECIBIR PUBLICIDAD POR CUALQUIER MEDIO RELACIONADA CON LOS PRODUCTOS Y/O SERVICIOS FINANCIEROS DE LA ACREDITANTE O DE COPPEL S.A. DE C.V. O DE CUALQUIERA DE SUS FILIALES O SUBSIDIARIAS O DE CUALQUIER ENTIDAD O NEGOCIACIÓN RELACIONADA CON EL GRUPO EMPRESARIAL COPPEL.** EL ACREDITADO podrá mediante su firma en la sección especial del presente Contrato, autorizar expresamente a LA ACREDITANTE para que este último le envíe a su domicilio publicidad impresa, por vía telefónica, por correo electrónico o por cualquier otro medio, relacionada con los productos y/o servicios que LA ACREDITANTE ofrece, con los productos y/o servicios que Coppel, S.A. de C.V. ofrece o con los productos y/o servicios que ofrece cualquiera de sus subsidiarias o filiales o con los productos o servicios que cualquier otra entidad o negociación relacionada con el Grupo Empresarial Coppel ofrece. EL ACREDITADO podrá revocar la autorización a que se refiere el párrafo anterior, presentando para ello un aviso por escrito dirigido a LA ACREDITANTE en cualquier sucursal. EL ACREDITADO está facultado para darse de alta en cualquier momento en el Registro de Usuarios de Servicios Financieros de la Condusef (en lo sucesivo REUS).

**DÉCIMA. ACCIONES.** LA ACREDITANTE reserva la facultad de obtener el cobro de los saldos a cargo de EL ACREDITADO y en su caso, de EL COACREDITADO, ejercitando la vía ejecutiva mercantil, la hipotecaria, la ordinaria o la que en su caso corresponda, conservando la garantía real y su preferencia aun cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de ejecución sin sujeción de orden, en el entendido de que si se sigue dicha vía ejecutiva, LA ACREDITANTE podrá señalar los bienes suficientes para embargo, sin sujetarse a un orden, tomando en cuenta además, que en ningún caso podrá EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO ser nombrado(s) depositario(s) de los bienes, pudiendo en cambio el depositario nombrado por LA ACREDITANTE, tomar posesión sin necesidad de otorgar fianza. Conviniéndose además expresamente, en que el ejercicio de alguna de estas acciones no implicará la pérdida de la otra y que todas las que competen a LA ACREDITANTE, permanecerán íntegramente subsistentes en tanto no se liquide la totalidad del crédito y sus Accesorios a cargo de EL ACREDITADO y en su caso, de EL COACREDITADO.

Para el caso de ser exigibles judicialmente las obligaciones que contrae en esta escritura a EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO, manifiesta(n) desde ahora, que no acepta(n) la responsabilidad de ser depositario(s) del inmueble hipotecado y por tanto, se obliga(n) a entregar al acreedor hipotecario o al depositario que éste último designe la posesión material de dicho inmueble; sin embargo, EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO será(n) responsable(s) de cualquier daño o perjuicio que el inmueble hipotecado experimente mientras el depositario no tome posesión de su cargo.

## **ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO manifiesta(n) su expreso consentimiento para que las cantidades que consigne en caso de juicio, EL ACREDITANTE las aplique en el siguiente orden: En primer lugar a gastos y costas del juicio determinado por un Juez al momento de dictar sentencia en el procedimiento que se lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en el artículo 222 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en segundo lugar a impuestos que se generen derivados del presente Contrato, en tercer lugar a gastos de cobranza, si existen, en cuarto lugar a las primas de los seguros (de vida y daños), en quinto lugar a intereses ordinarios vencidos, en sexto lugar a intereses ordinarios vigentes, en séptimo lugar al capital vencido no pagado, en octavo lugar intereses diferidos y el remanente al capital vigente del Crédito.

**DÉCIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Serán causas de vencimiento anticipado del Crédito que ampara el presente Contrato y en consecuencia LA ACREDITANTE estará facultada para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, en cuyo caso EL ACREDITADO deberá pagar a la vista, sin necesidad de protesto, reclamación, notificación, solicitud u otro abuso de cualquier naturaleza, el saldo del capital, los intereses ordinarios, las comisiones que, en su caso se hubieren devengado, así como los costos, gastos y cualquier otra cantidad que tenga que pagar a LA ACREDITANTE de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato y exigir el pago inmediato del saldo total a cargo de EL ACREDITADO, incluidos Comisiones e intereses causados y demás Accesorios legales que correspondan, si se actualizan las siguientes situaciones:

- a) Si EL ACREDITADO emplea el importe del Crédito o parte de él, para fines distintos al pago del saldo insoluto del crédito que contrató para la adquisición de EL INMUEBLE que garantiza las obligaciones objeto del presente Contrato o si dejase de pagar parte del precio total del crédito anterior para la adquisición de EL INMUEBLE;
- b) La falta de pago oportuno a LA ACREDITANTE de una o más Mensualidades y obligaciones de pago a cargo de EL ACREDITADO a cualquier concepto que en virtud del presente contrato este obligado a pagar, de acuerdo con la Tabla de Amortización;
- c) El incumplimiento a lo señalado en cualquiera de las cláusulas del presente Contrato;
- d) La falsedad de cualquier dato, documento o información proporcionada por EL ACREDITADO en la solicitud o bien, si dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha en que cambiare cualquier parte de la información de EL ACREDITADO contenida en la solicitud, éste no diere aviso por escrito a LA ACREDITANTE de dicho cambio o LA ACREDITANTE no diere su conformidad por escrito;
- e) Si por cualquier motivo la garantía dejara de estar en pleno vigor y efecto, o si alguna de las PARTES o incluso terceros impugnara la validez o exigibilidad del presente Contrato o de alguna garantía;
- f) 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 LA ACREDITANTE;
- g) Si destina(n) el inmueble hipotecado a un uso distinto al convenido en el presente Contrato;
- h) Si el ACREDITADO o cualquier tercero impugnare la validez o exigibilidad de este Contrato o de cualquier otro documento relacionado con el mismo, y dicha impugnación no se subsanase dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que se hubiere iniciado.
- i) Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito, salvo que EL ACREDITADO y en su caso, EL COACREDITADO, mejore(n) la garantía a satisfacción de LA ACREDITANTE, para lo cual LA ACREDITANTE queda facultada para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio, pudiendo exigir que se mejore la hipoteca, hasta que garantice la obligación principal;
- j) Si efectúa(n) modificaciones al Inmueble otorgado en garantía sin la autorización previa y por escrito de LA ACREDITANTE de la autoridad correspondiente;
- k) Si dejaran de estar vigentes cualquiera de los Seguros estipulados en el presente Contrato, cuando esta obligación corresponda a EL ACREDITADO.
- l) Si se inicia sobre el Inmueble objeto de la garantía, un procedimiento de extinción de dominio en términos de los establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio;
- m) Si no mantiene(n) en buen estado el bien objeto de la garantía,
- n) Si la garantía hipotecaria no queda inscrita en primer y lugar a favor de LA ACREDITANTE, conforme a lo convenido en este Contrato y
- o) En todos aquellos casos en que, por disposición de la Ley se hagan exigibles las obligaciones a plazo.

**DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.** EL ACREDITADO podrá dar por terminado el Contrato, en cualquier tiempo en los siguientes términos:

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

- a) EL ACREDITADO deberá notificar por escrito a LA ACREDITANTE su decisión de dar por terminado el Contrato, por su parte LA ACREDITANTE deberá cerciorarse de la identidad de EL ACREDITADO confirmando sus datos personales, así como proporcionarle una clave de confirmación o número de folio de dicha cancelación, por el mismo medio en que EL ACREDITADO notificó su decisión de dar por terminado el Contrato.

La terminación del Contrato surtirá efecto el día hábil siguiente a aquél en que LA ACREDITANTE reciba la solicitud, salvo que existan adeudos pendientes a cargo de EL ACREDITADO, en el entendido de que subsistirá el presente Contrato para todos sus efectos legales hasta en tanto no se liquiden la totalidad de los adeudos; de lo contrario LA ACREDITANTE, a más tardar el día hábil siguiente al de la recepción de la solicitud, deberá comunicar a EL ACREDITADO el importe de los adeudos y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato en la Página Web por EL ACREDITADO y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el Contrato. En tanto no sea liquidada la totalidad de los adeudos, la terminación del Contrato no surtirá efectos; sin embargo, LA ACREDITANTE no podrá efectuar cargos adicionales, con excepción de los cargos ya generados, pero no reflejados, y cargos por incumplimiento de pago que correspondan, así como los Accesorios e intereses señalados en la Tabla de Amortización que se generen hasta el momento en que EL ACREDITADO liquide el saldo total del Crédito.

- b) Realizado el pago por parte de EL ACREDITADO satisfacción de LA ACREDITANTE de cualquier adeudo que EL ACREDITADO mantuviera, LA ACREDITANTE dentro de los 10 (diez) días hábiles a partir de que se hubiere realizado el pago de los adeudos y/o en la siguiente Fecha de Corte, deberá poner a disposición de EL ACREDITADO un documento, o bien un Estado de Cuenta, en el que se haga constar el fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato y de la inexistencia de adeudos derivados exclusivamente de dicha relación. Asimismo, LA ACREDITANTE en cumplimiento y de conformidad a los plazos establecidos en la Ley de Sociedades de Información Crediticia reportará a las Sociedades de Información Crediticia que la cuenta fue cerrada sin adeudo alguno.
- c) EL ACREDITADO manifiesta que al término del contrato LA ACREDITANTE cancelará, sin su responsabilidad el cobro de los seguros asociados al presente crédito, así como el servicio de domiciliación que en su caso se hubiera instruido para el pago de sus obligaciones.

**DÉCIMA TERCERA. OTRAS OBLIGACIONES DE EL ACREDITADO.** Además de las expresadas en las diversas cláusulas del presente Contrato, EL ACREDITADO se obliga a:

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

**DÉCIMA CUARTA. 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 establecido por la legislación civil.

**DÉCIMA QUINTA. TÍTULO EJECUTIVO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 (sesenta y ocho) de la Ley de Instituciones de Crédito, el presente Contrato junto con el Estado de Cuenta certificado por el contador facultado de LA ACREDITANTE, será considerado para todos los efectos como un título ejecutivo. En consecuencia, LA ACREDITANTE estará facultada, en caso de incumplimiento o vencimiento anticipado del Crédito, a demandar a EL ACREDITADO en la vía ejecutiva mercantil y a embargar el Inmueble o cualesquiera otros bienes de EL ACREDITADO, o bien, podrá optar por seguir el juicio en la vía que más le convenga.

**DÉCIMA SEXTA. DOMICILIOS.** Para todos los efectos derivados del presente Contrato, EL ACREDITADO reconoce y acepta que cualquier aviso o notificación que LA ACREDITANTE le tenga que dar a conocer relacionada con el contrato sea realizado en el domicilio de las PARTES, los cuales serán los que a continuación se indican, en el entendido de que el domicilio de EL ACREDITADO será el registrado para la apertura de los productos y/o servicios al amparo del presente Contrato:

- a) LA ACREDITANTE:  
Domicilio: Avenida Insurgentes Sur No. 553, Piso 6, Colonia Escandón, C.P. 11800, Alcaldía Miguel Hidalgo, México, Ciudad de México.
- b) EL ACREDITADO:  
Domicilio: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

El cambio de domicilio que EL ACREDITADO llegue a tener en lo futuro deberá ser notificado por escrito a LA ACREDITANTE con por lo menos una anticipación de quince días naturales. En caso de no hacerlo, los avisos que realice LA ACREDITANTE en el último domicilio señalado surtirán plenamente sus efectos liberando a LA ACREDITANTE de toda responsabilidad.

**ESTE CONTRATO DEBERÁ DE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA SIN MODIFICAR SU ESTRUCTURA**

**DÉCIMA SÉPTIMA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.** Los títulos con los que se identifican cada una de las cláusulas en este Contrato se han incluido únicamente con el propósito de facilitar la lectura del documento. No necesariamente definen o limitan el contenido de las cláusulas. Para interpretar cada cláusula, se debe prestar atención exclusivamente a su contenido y no al título asignado a ella.

**DÉCIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Contrato, las PARTES se someten a elección de la parte demandante, a las leyes y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México o del lugar de firma del presente Contrato o del domicilio de la garantía, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

**DÉCIMA NOVENA. MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD.** Las PARTES manifiestan que, en la celebración de los actos que se contienen en el presente instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

**VIGÉSIMA. ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.** EL ACREDITADO autoriza y otorga su expreso consentimiento al Notario Público ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo y posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de las PARTES que intervienen en el mismo, a costa del solicitante.

El presente contrato estará vigente hasta el momento en que EL ACREDITADO cumpla, a satisfacción de LA ACREDITANTE, con todas las obligaciones derivadas del mismo.

CAPITULO DE PERSONALIDAD.

CAPITULO DE GENERALES.

**AGREGAR LAS CERTIFICACIONES DEL NOTARIO**