

PROYECTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE HARÁ CONSTAR EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.

LIBRO

ESCRITURA

En la ciudad de _____, estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____, ante mí, Lic. _____, Titular de la Notaría Pública _____, con ejercicio en _____ hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran CAJA POPULAR MEXICANA, S.C. DE A.P. DE R.L. DE C.V., representado por el(la) Sr(a) _____, en lo sucesivo denominado "LA CAJA", y por la otra parte como "ACREDITADO", el(la) Sr(a) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

PARA EL NOTARIO: En caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal se deberá cambiar el párrafo anterior por el siguiente párrafo

En la ciudad de _____, estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____, ante mí, Lic. _____, Titular de la Notaría Pública _____, con ejercicio en _____ hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran CAJA POPULAR MEXICANA, S.C. DE A.P. DE R.L. DE C.V., representado el(la) Sr(a) _____, en lo sucesivo denominado "LA CAJA", y por la otra parte como "ACREDITADO", el(la) Sr(a) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" con el consentimiento de su cónyuge el(la) Sr(a) _____, quien comparece en este acto, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas

PARA EL NOTARIO: en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá cambiar el párrafo anterior por el siguiente párrafo

En la ciudad de _____, estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____, ante mí, Lic. _____, Titular de la Notaría Pública _____, con ejercicio en _____ hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran CAJA POPULAR MEXICANA, S.C. DE A.P. DE R.L. DE C.V., representado por el(la) Sr(a) _____, en lo sucesivo denominado "LA CAJA", y por la otra parte como "ACREDITADO", el(la) Sr(a) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO", así como a el(los) Sr(es) _____, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

PARA EL NOTARIO: en caso de que el socio este casado bajo el régimen de sociedad conyugal y adicional se incluya obligado solidario se deberá cambiar el párrafo anterior por el siguiente párrafo

En la ciudad de _____, estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____, ante mí, Lic. _____, Titular de la Notaría Pública _____, con ejercicio en _____ hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran CAJA POPULAR MEXICANA, S.C. DE A.P. DE R.L. DE C.V., representado el(la) Sr(a) _____, en lo sucesivo "LA CAJA" y por la otra parte como "ACREDITADO", el(la) Sr(a) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO", con el consentimiento de su cónyuge el (la) Sr(a) _____, quien comparece en este acto, así como a el(los) Sr(es) _____, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)" al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

I. TÍTULO DE PROPIEDAD

PARA EL NOTARIO. Deberá relacionarse la Escritura Pública que constituye el título de propiedad de "EL INMUEBLE", la que deberá contener los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, describiendo expresamente la ubicación, medidas, superficie y colindancias.

II. CERTIFICADO DE GRAVÁMENES

PARA EL NOTARIO. Deberá relacionarse el certificado de libertad de gravamen de "EL INMUEBLE" objeto de la hipoteca, expedido por el Registro Público de la Propiedad que corresponda, debiendo el Notario hacer constar expresamente que "EL INMUEBLE" se encuentra libre de todo gravamen o cualquier otra limitación de dominio, así como cualquier otro requisito que impongan las disposiciones legales aplicables.

III. IMPUESTOS Y DERECHOS

PARA EL NOTARIO. Deberá hacer constar que "EL INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y Derechos por servicio de agua, lo que se tendrá que acreditar con la documentación necesaria para tales efectos; copia certificada de la cual deberá adjuntar al apéndice de la presente escritura.

Deberá hacer constar que tuvo a la vista las constancias y/o las boletas de pago suficientes respecto de cualquier impuesto que deba tener al corriente la propiedad.

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA CAJA", por conducto de su representante legal que:

- a) Se constituyó conforme a las leyes mexicanas como consta en el Acta Pública Número Dos Tomo XVII, de fecha 27 de enero de 1996, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Francisco Corripio Andrés Notario Público 24 del Partido Judicial de San Luis Potosí, San Luis Potosí, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 24067.
- b) Que se transformó en una Sociedad Cooperativa de Ahorro y Préstamo de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en términos de lo dispuesto por la Ley de Ahorro y Crédito Popular, según consta en el instrumento público número 1,504, del tomo 22, de fecha 16 de mayo del 2008, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús César Santos del Muro Amador, Notario Público Número 15 de la ciudad de León, Guanajuato, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 1991*20.
- c) Que tiene su domicilio ubicado en Calle Ignacio Altamirano No. 407, Colonia San Juan de Dios, C.P. 37004, en la Ciudad de León, Gto.
- d) Que su apoderado legal cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente contrato, que tales facultades no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, las cuales le fueron otorgadas en la Escritura Pública número .
- e) Que en términos de lo dispuesto en la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, tiene establecida la Unidad Especializada de Atención a Usuarios.
- f) Que cuenta con una página de internet en la siguiente dirección: www.cpm.coop. Redes sociales: Facebook.com/CajaPopularMexicana, Twitter: @CajaMexicana.
- g) El contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número 2391-138-024838/06-03548-0921.

II. DECLARA “EL SOCIO” Y “EL GARANTE HIPOTECARIO”, por su propio derecho que:

- a) Es una persona física con capacidad legal y facultades suficientes para celebrar el presente contrato, así como para asumir y dar cumplimiento a las obligaciones que en el mismo se establecen.
- b) Que ha solicitado a “LA CAJA” un crédito en los términos establecidos en el presente contrato.
- c) Que es cierta la información proporcionada a “LA CAJA” para la celebración del presente contrato, conociendo el contenido y alcances del artículo 111 Fracción I de la Ley para Regular las actividades de las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo.
- d) El avalúo practicado al Inmueble descrito en los antecedentes de la presente escritura, fue realizado por el perito valuador que en forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a “LA CAJA”.
- e) Que “LA CAJA” le ha entregado un ejemplar del presente contrato, de la carátula que forma parte integrante del mismo, así como del plan de pagos.
- f) Que tiene conocimiento del contenido de la información y advertencias que le han sido proporcionadas con relación al **Costo Anual Total (CAT)** del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito que otorga “LA CAJA” a “EL SOCIO”, los que son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente crédito y, en consecuencia, la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.
- g) Sabe que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.
- h) Que es legítimo propietario del bien inmueble que otorga en garantía hipotecaria.
- i) Que tiene plena posesión y dominio del bien señalado en el inciso que antecede, por lo que el mismo se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio.
- j) Que bajo protesta de decir verdad los recursos con que amortizarán el crédito objeto del presente contrato, son de su propiedad y provienen de actividades lícitas.
- k) A la fecha de firma del presente instrumento, no tiene(n) conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pueda provocar(le)s incapacidad física o jurídica.

PARA EL NOTARIO: En caso de estar casado El Socio insertar el régimen matrimonial, relacionado con el acta de matrimonio.

PARA EL NOTARIO: en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá adicionar las siguientes declaraciones

III. DECLARA “LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES”:

- a) Que se le(s) ha informado y explicado de las condiciones, términos, plazos y demás alcances del crédito, así como el pago de los intereses y demás gastos en caso de incumplimiento por parte de “EL SOCIO”.
- b) Que cuenta(n) con los recursos monetarios suficientes para cumplir, ante la falta de pago por parte de “EL SOCIO”, con las obligaciones establecidas a cargo de este y a favor de “LA CAJA”, ya que responderá(n) como obligado(s) principal(es) por el total del pago frente a “LA CAJA”.

Expuestas las anteriores declaraciones, las partes que suscriben el presente contrato manifiestan su voluntad de otorgar y sujetarse al presente contrato.

CLÁUSULAS

**TÍTULO PRIMERO
DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO**

PRIMERA.- APERTURA DEL CRÉDITO. “LA CAJA” conviene en otorgar y poner a disposición de “EL SOCIO” un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, por la cantidad de \$ _____, (_____); en el importe no quedan comprendidos los intereses, primas de seguro y demás gastos y accesorios que se generen en virtud del presente contrato y que deba cubrir “EL SOCIO”.

SEGUNDA.- FINALIDAD DEL CRÉDITO El importe del crédito será utilizado exclusivamente para la (el), _____ del inmueble relacionado en el Antecedente _____ y señalado en el punto II inciso b) del capítulo de declaraciones. Previo a la celebración del presente contrato, “EL SOCIO” deberá presentar a “LA CAJA” un PRESUPUESTO DE OBRA, obligándose en todo momento a invertir el importe del crédito para los fines señalados en el mismo; para el supuesto de incumplimiento se considerará como una causa de vencimiento anticipado.

PARA EL NOTARIO. Indicar la finalidad concreta de acuerdo al proyecto de obra, **si es construcción, remodelación o mejoramiento**

"EL SOCIO" se obliga a aportar con sus propios recursos, la diferencia que resulte entre el importe del crédito y el monto del PRESUPUESTO DE OBRA.

"LA CAJA" tendrá el derecho de designar en cualquier momento un supervisor con la intención de que cuide el exacto cumplimiento de las obligaciones de "EL SOCIO", en particular, el destino del importe del crédito; por lo que "EL SOCIO" está obligado a dar al supervisor las facilidades necesarias para que cumpla con su función. Los gastos generados por esta actividad serán cubiertos por "EL SOCIO" conforme a lo señalado en el inciso d) de la cláusula DÉCIMA OCTAVA.

TERCERA.- DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. "EL SOCIO" podrá disponer del crédito otorgado por "LA CAJA" en una o varias disposiciones por medio de traspaso interno a cualquiera de las cuentas de ahorro que tiene contratadas con "LA CAJA", así como directamente en ventanilla en efectivo o en cheque, en la red de sucursales de "LA CAJA". Al darse el supuesto en que la disposición del crédito sea a través de varias disposiciones, estas se deberán realizar de acuerdo a lo estipulado en el formato identificado como "PROGRAMA DE MINISTRACIONES", mismo que deberá ser elaborado por "LA CAJA" y entregado a "EL SOCIO" al momento de la firma del presente instrumento.

"EL SOCIO" podrá ejercer del saldo disponible del crédito conforme al "PROGRAMA DE MINISTRACIONES" mencionado en el párrafo anterior, siempre y cuando a través de la visita de inspección se confirme la construcción y avance de obra conforme al programa de obra entregado por "EL SOCIO", así mismo se encuentre al corriente en sus compromisos de pago con "LA CAJA". Para el caso, que como resultado de la visita de inspección no se tenga el avance de obra esperado, "EL SOCIO" deberá concluir dicho avance con sus propios recursos; para el supuesto de incumplimiento se considerará como una causa de vencimiento anticipado.

En ningún caso el monto total de las disposiciones podrá exceder el importe del crédito otorgado y el plazo para la realización de las disposiciones será conforme a los tiempos establecidos en el programa de obra entregado por "EL SOCIO".

Por lo anterior, con la firma de la presente Escritura, "EL SOCIO" otorga a "LA CAJA" el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda sin reserva ni limitación alguna. "EL SOCIO" acepta expresamente que la presente Escritura hará prueba plena de la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta.

"EL SOCIO" se obliga a suscribir a la(s) disposición(es) del crédito otorgado, título(s) de crédito de los denominados "pagaré" y/o cualquier otro comprobante de disposición a favor de "LA CAJA", en los términos y/o formatos que "LA CAJA" establezca para tal efecto. El(los) referidos pagaré(s) será(n) de tipo causal, por lo que no constituyen novación, modificación o extinción de las obligaciones que "EL SOCIO" tiene a favor de "LA CAJA" a través del presente contrato.

En caso de fallecimiento de "EL SOCIO", a partir de la fecha en que se dé aviso de tal suceso a "LA CAJA", cesará la responsabilidad de "EL SOCIO" por el uso de medios de disposición.

CUARTA.- PLAZO. "EL SOCIO" se obliga a pagar a "LA CAJA" sin necesidad de requerimiento, notificación o aviso alguno, la totalidad del crédito dispuesto, así como sus respectivos intereses y demás accesorios, deberán hacerse en un plazo de () meses, mediante los pagos y en la forma que se describe en la cláusula SÉPTIMA del presente contrato, contados a partir de la firma del presente, siempre y cuando se encuentre al corriente en los pagos y no se haya dado por vencido anticipadamente el crédito.

QUINTA.- INTERESES ORDINARIOS. "EL SOCIO", manifiesta que los intereses pactados en ésta cláusula no son excesivos, ni se convienen por extrema necesidad de obtener el crédito, renunciando a cualquier acción que en lo futuro pudiesen intentar con motivo de éstos, obligándose al pago de **intereses ordinarios** mensuales sobre saldos insolutos de capital en razón de una tasa anual fija del % el cual se devengará diariamente sobre el saldo insoluto del crédito, los cuales deberán ser cubiertos conjuntamente al pago de capital programado. El pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

CÁLCULO. Los **intereses ordinarios** que "EL SOCIO" debe pagar a "LA CAJA" por la disposición del crédito, se calcularán dividiendo la tasa de interés ordinaria anual fija entre 360 (trescientos sesenta) días, el resultado obtenido se multiplicará por el número de días efectivamente transcurridos desde la última fecha de pago hasta la fecha de cálculo, el saldo se multiplicará por el saldo insoluto de capital del crédito, durante cada periodo en que se devenguen. Los intereses deberán cubrirse conjuntamente con los pagos periódicos para el reembolso del crédito.

Los **intereses ordinarios** comenzarán a causarse a partir de la fecha en que se realice la disposición del crédito y serán cubiertos por "EL SOCIO" en mensualidades de acuerdo al plan de pagos que forma parte integrante del presente contrato.

SEXTA.- COSTO ANUAL TOTAL (CAT). "EL SOCIO" manifiesta que se le ha explicado y ha entendido el significado y composición del **CAT**, que para este contrato es equivalente al % sin IVA, mismo que significa: "**(CAT) Costo Anual Total** de financiamiento expresado en términos porcentuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos", en términos de lo que señalan las disposiciones legales aplicables.

SÉPTIMA.- DE LA FORMA Y LUGAR DE PAGO. "EL SOCIO" se obliga a pagar a "LA CAJA" el importe del crédito más los **intereses ordinarios**, mediante pagos, mismos que deberá realizar de acuerdo a las cantidades y en las fechas que se indican en su plan de pagos, que se anexa a este contrato como **Anexo 1** y que forma parte integrante del mismo, por lo que las partes que suscriben este acuerdo deberán estar en todo momento a lo que en el plan de pagos se indique, respecto de las obligaciones que adquieren en esta cláusula.

En el plan de pagos se incluye la relación de pagos a cargo de "EL SOCIO", en el que se incluye el saldo insoluto de capital e **intereses ordinarios**, así como el número de abonos, periodicidad y fecha límite de pago.

Dichos pagos mensuales están integrados por (i) el importe de capital y (ii) los **intereses ordinarios** calculados de conformidad con la cláusula quinta, más los impuestos que correspondan, los cuales deberá realizar en el domicilio presente o futuro que corresponda a la sucursal de "LA CAJA", en la que se haya gestionado la solicitud de crédito o en cualquiera de sus oficinas sucursales o a través de cualquier otra forma autorizada e informada por "LA CAJA" a través de algún medio de comunicación (estado de cuenta, carteles, folletos, medios electrónicos), obligándose ésta a expedir el comprobante de pago respectivo.

De conformidad con lo anterior, para el caso en que "EL SOCIO" o cualquier tercero con interés jurídico realicen algún pago relacionado con este contrato, dichas cantidades serán aplicadas conforme a la prelación de pago indicada en la cláusula OCTAVA.

"EL SOCIO" acepta expresamente que los pagos que realice en términos de esta cláusula, no le dan derecho a la reducción proporcional de las garantías constituidas para el cumplimiento de las obligaciones que contrae en este instrumento, renunciando expresamente al contenido del artículo 349 (trescientos cuarenta y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LA CAJA" aceptará según el medio de pago efectivo y traspaso interno para cubrir la amortización del crédito. Siempre que el pago sea realizado en cualquiera de las oficinas sucursales de "LA CAJA", o bien a través de los siguientes medios: en efectivo mediante los cajeros automáticos multiservicio y en el Servicio de Corresponsalías a través de los comisionistas autorizados (las operaciones realizadas a través de corresponsales generaran una comisión adicional por lo que "EL SOCIO" deberá consultar el costo antes de realizar la operación). Asimismo "EL SOCIO" podrá cubrir la amortización de su crédito por traspasos internos de otras cuentas a través del Servicio Electrónico por Internet.

El pago de las amortizaciones se acreditará de acuerdo a la forma usada conforme a lo siguiente:

1. Efectivo y a través de corresponsales, el mismo día de forma inmediata.
2. Transferencia interna o a través del Servicio Electrónico por Internet; el mismo día de forma inmediata.

OCTAVA.- PRELACIÓN DE PAGO. "LA CAJA" aplicará las cantidades que reciba en pago por orden de vencimiento, conforme al orden siguiente: impuestos, **interés moratorio, interés ordinario** y capital.

NOVENA.- PAGOS ADELANTADOS Y ANTICIPADOS. Pago adelantado. - Será el pago parcial o total, que aún no es exigible, aplicado a cubrir pagos periódicos del crédito respectivo, inmediatos siguientes.

"EL SOCIO" podrá efectuar en cualquier tiempo pagos en forma adelantada durante la vigencia del presente contrato, sin penalización, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones que le impone el presente contrato, que se aplicarán en el orden siguiente y hasta en tanto alcance el pago realizado, impuestos de intereses ordinarios, de ser el caso, intereses ordinarios devengados desde la última fecha de pago anterior, a la fecha en que se realice el pago y capital del pago programado de próxima o próximas amortizaciones programadas.

En el caso de préstamos otorgados con pagos de tipo decreciente (capital más intereses), el pago adelantado no modificará los importes de capital originalmente pactado de los pagos programados no adelantados.

Para efectos de lo señalado en los dos párrafos anteriores, la fecha de exigibilidad del próximo pago será conforme al número de amortizaciones de capital que se hayan adelantado conforme al plan de pagos originalmente pactado. En cuyo caso el próximo pago programado deberá considerar el importe del pago programado de capital más los intereses ordinarios devengados desde la última fecha de pago, hasta la próxima fecha de pago programado.

Pago anticipado.- Será el pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, antes de la fecha en que sea exigible.

"EL SOCIO" podrá efectuar en cualquier tiempo pagos anticipados de forma total del saldo de capital del crédito contratado, sin penalización, siempre y cuando se encuentre al corriente de pago y se hayan cubierto los impuestos de intereses ordinarios, de ser el caso y los intereses ordinarios devengados desde la última fecha de pago anterior, a la fecha en que se realice el pago.

DÉCIMA.- INTERESES MORATORIOS. "EL SOCIO" se obliga a pagar una tasa de interés moratoria anual fija del % que se devengará diariamente sobre el saldo de capital vencido no pagado, conforme a los pagos programados o pactados, o sobre el saldo insoluto del capital cuando éste se declare como vencido en forma anticipada por el incumplimiento de pago. El pago de intereses no podrá ser exigido a "EL SOCIO" por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos

CÁLCULO. Los **intereses moratorios** que "EL SOCIO" deberá pagar a "LA CAJA" se calcularán dividiendo la tasa de interés moratoria anual fija aplicable entre 360 (trescientos sesenta) días, multiplicando el resultado obtenido por el número de días transcurridos en mora desde la fecha en que debió realizarse el pago de la amortización, hasta la fecha de cálculo y el resultado a su vez se multiplicará por las amortizaciones vencidas. Cuando el crédito se clasifique como vencido el interés se calculará sobre el saldo insoluto del crédito.

DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN A DISPOSICIÓN DE HABERES POR MORA. "EL SOCIO" autoriza a "LA CAJA" para que a partir del mes inmediato siguiente de la fecha en que incumpla con los pagos convenidos, y sin previa notificación pueda disponer de su parte social y de todas y cada una de las cantidades de dinero que tenga depositadas en cuentas de ahorro, a la vista, a plazo fijo o en cualquier modalidad que mantenga en "LA CAJA", destinando dichos recursos según sea el caso para cubrir total o parcialmente el crédito vencido a la fecha de aplicación siendo abonadas al pago de impuestos, **intereses moratorios, intereses ordinarios** y capital generados con motivo del crédito hasta donde alcancen y como mejor convenga a "LA CAJA", previa aplicación del impuesto respectivo, reservándose ésta el derecho de cobrar posteriormente los **intereses ordinarios y moratorios** generados y que se sigan generando, en caso de que se abone la totalidad directamente a capital.

TÍTULO SEGUNDO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍA HIPOTECARIA.

En caso de que "EL SOCIO" esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal, se deberá incluir la siguiente redacción:

"EL SOCIO" y su cónyuge Sr(a) para garantizar todas y cada una de las obligaciones que el primero contrae por este instrumento, constituyen hipoteca especial, expresa y en primer lugar y grado a favor de "LA CAJA" sobre el inmueble que ha quedado descrito en el ANTECEDENTE PRIMERO de este instrumento, con todo lo que de hecho y por derecho debe considerarse inmovilizado en él, comprendiendo todo aquello a que se refiere el Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los Estados de la República Mexicana, sin reserva ni limitación de ninguna especie, cuya superficie, medidas, linderos, antecedentes de propiedad y registro han quedado relacionados en el citado antecedente, descripción y datos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

"EL SOCIO", para garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato, el pago de la cantidad de dinero dispuesta con el crédito concedido, así como los intereses que se generen, gastos y costas de juicio en su caso y, demás obligaciones que se deriven o pudieran derivarse

de este contrato, de la ley o de resoluciones judiciales, constituye hipoteca especial, expresa y en primer lugar y grado a favor de "LA CAJA" sobre el bien inmueble señalado en el capítulo de antecedentes de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Esta hipoteca se constituye en primer lugar sobre el inmueble señalado y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva de limitación alguna y, especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de y por lo tanto las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los inmuebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales o naturales que produzca.

Las partes convienen en que la hipoteca se extienda aun cuando exceda de tres años a los intereses devengados, de los cuales deberá tomarse razón en el Registro Público de la Propiedad al inscribirse el presente instrumento.

El inmueble que se constituye como garantía no podrá sustituirse y no podrá ser liberada hasta en tanto no se liquide el crédito de conformidad con lo establecido en el presente instrumento.

OBLIGACIÓN SOLIDARIA

La Cláusula deberá insertarse si "EL SOCIO" se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

El(La) Sr(a), _____, como cónyuge de "EL SOCIO" y en garantía de las obligaciones que éste contrae en el presente contrato, manifiesta su expreso consentimiento con la apertura de crédito que se formaliza en este instrumento y se obliga solidariamente con "EL SOCIO" en favor de "LA CAJA", en los términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho) y 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos o concordantes en los Códigos Civiles de las demás Entidades de México, para responder en lo personal y con su patrimonio de todas y cada una de las obligaciones que en este contrato "EL SOCIO" asume frente a "LA CAJA".

DÉCIMA TERCERA.- INSPECCIÓN DE LA GARANTÍA. "EL SOCIO" autoriza expresamente y se obliga a dar a "LA CAJA" las facilidades necesarias para que en cualquier tiempo y mientras quede algún saldo o subsista alguna otra obligación a su cargo derivada del presente contrato, pueda inspeccionar los bienes otorgados en garantía para el otorgamiento del crédito materia de este instrumento.

PARA EL NOTARIO: En caso de que la operación tenga un obligado solidario se deberá agregar la siguiente cláusula y recorriendo el número de clausulado

DÉCIMA CUARTA.- GARANTÍA PERSONAL, "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)". El(los) Sr(es), _____, se constituye como "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)", de todas y cada una de las obligaciones que contrae "EL SOCIO" a través del presente contrato, garantía que subsistirá hasta que se encuentren totalmente pagadas a satisfacción de "LA CAJA" las obligaciones contraídas. De igual forma manifiesta su conformidad para que en caso de ampliación del monto del crédito o de la vigencia del presente contrato, subsista su garantía de pago en los mismos términos y condiciones.

DÉCIMA CUARTA.- MARGEN DE GARANTÍA. "EL SOCIO" se obliga a mantener un margen de garantía en una proporción

PARA EL NOTARIO. Indicar el aforo dependiente de la FINALIDAD DEL CRÉDITO, si es para remodelación o mejora a la vivienda correspondiente el 1 (uno) si es para construcción corresponde el 0.2 (cero punto dos) a 1 (uno)

_____, a juicio de "LA CAJA", respecto del saldo insoluto del crédito y sus accesorios. En cualquier momento en que las garantías no guarden la proporción anterior "EL SOCIO" se obliga a restablecer dicha proporción o a liquidar la suma necesaria para restablecerla.

DÉCIMA QUINTA.- INTEGRIDAD DE LA GARANTÍA. La(s) garantía(s) constituida(s) deberá(n) permanecer íntegra(s) mientras se encuentre insoluto el capital, intereses y demás prestaciones garantizadas, por lo que las partes convienen en que no habrá disminución de garantías por reducción del adeudo a cuyo efecto "EL SOCIO" renuncia expresamente a este derecho.

TÍTULO TERCERO DE LOS SEGUROS Y SUS CONDICIONES

DÉCIMA SEXTA.- SEGUROS. "EL SOCIO" se obliga a asegurar a la firma del presente contrato y previo a la disposición del crédito con la compañía de seguros de su preferencia de entre las opciones otorgadas por la "LA CAJA", así como a mantener vigente mientras exista saldo de capital, contra todo tipo de riesgos (incluido incendio, temblor, terremoto, erupción volcánica, explosión o extinción), por su valor real, los bienes otorgados en garantía; en caso de que "EL SOCIO" ya cuente con dicho seguro la póliza deberá ser validada por "LA CAJA", obligándose "EL SOCIO" a realizar el endoso respectivo señalando a "LA CAJA" como beneficiario preferente e irrevocable. Los seguros se contratarán y mantendrán con la Institución que "LA CAJA" apruebe. Las pólizas designarán como única beneficiaria irrevocable a "LA CAJA" y las sumas aseguradas deberán ser suficientes en todo tiempo para cubrir el importe insoluto del crédito y sus anexidades.

"EL SOCIO" se compromete a entregar a "LA CAJA" copias autógrafas de las pólizas o de los endosos y los originales de los recibos de pago anual de las primas correspondientes, dentro de los 5 (cinco) días siguientes a su emisión, las cuales quedarán en poder de "LA CAJA" mientras existan adeudos insolutos a cargo de "EL SOCIO" derivadas de este instrumento.

Si "EL SOCIO" no contratare los seguros en las condiciones establecidas en esta cláusula o si no los mantuviere en vigor, "LA CAJA" sin perjuicio del vencimiento anticipado del contrato, a pesar de no estar obligado a hacerlo, podrá contratarlos y cubrir las primas respectivas dando aviso a "EL SOCIO" de forma directa o a través de su estado de cuenta, un folleto o un comunicado señalando la contratación y pago. "EL SOCIO" reintegrará a "LA CAJA" el importe de las primas, con causa de intereses a las tasas moratorias en los términos de la cláusula de **intereses moratorios** de este contrato, computable a partir de la fecha de la erogación y hasta su liquidación total.

Respecto de los seguros ya contratados "EL SOCIO" deberá dar aviso a las aseguradoras para que éstas expidan los endosos que se requieren conforme a la presente cláusula a favor de "LA CAJA", antes de la disposición del crédito, a efecto de que "EL SOCIO" pueda cumplir con el resto de las obligaciones aquí consignadas.

DÉCIMA SÉPTIMA.- SINIESTROS. Para el caso que el bien ofrecido en garantía, sufra algún siniestro, "EL SOCIO", por su exclusiva cuenta y orden realizará inmediatamente: (i) los trámites respectivos ante la autoridad competente, (ii) dará aviso a la compañía aseguradora respectiva y (iii) hará del conocimiento a "LA CAJA" de dicha situación en un plazo que no excederá de 48 (cuarenta y ocho) horas posteriores a que ocurran los hechos. "EL SOCIO" no quedará eximido del cumplimiento de sus obligaciones conforme a este contrato, mientras permanezca privado del uso o posesión de el(los) bien(es).

Los trámites y procedimientos que sean requeridos por las autoridades (cualquiera que sea su naturaleza) o por la compañía de seguros, serán llevados a cabo por "EL SOCIO" a su costa. Asimismo, las partes acuerdan que para el caso en que el importe pagado por la compañía aseguradora como indemnización por el bien siniestrado, no fuese suficiente para cubrir el monto adeudado en esa fecha por "EL SOCIO", el total del crédito y sus accesorios, "EL SOCIO" deberá cubrirlos en un lapso no mayor a 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en que "LA CAJA" reciba el pago por indemnización de la compañía aseguradora. Para el caso en que "EL SOCIO" no realice la liquidación de las cantidades remanentes, "LA CAJA" estará en posibilidad de cobrar **intereses moratorios** calculados de conformidad con la cláusula DÉCIMA de este contrato.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que "EL SOCIO" será el único obligado a realizar los gastos; gestiones y trámites respectivos ante las autoridades competentes; así como a dar los avisos relativos y en general responder ante terceros respecto de los daños y pérdidas ocasionadas por la propiedad, posesión y uso del bien pignorado.

En caso de que el siniestro sea rechazado por la compañía aseguradora, por cualquier irregularidad o anomalía imputable a "EL SOCIO" o a la aseguradora, dicha situación no constituirá excepción legal alguna para que "EL SOCIO" deje de pagar a "LA CAJA" el importe entonces adeudado del crédito más las cargas financieras y demás obligaciones de pago a su cargo.

TÍTULO CUARTO OBLIGACIONES DEL SOCIO

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER Y DAR. "EL SOCIO" acepta y se obliga expresamente, en lo que le compete, durante la vigencia del crédito a lo siguiente:

- a) Destinar los recursos conforme lo previsto en la cláusula segunda del presente contrato, así como dar cumplimiento en su totalidad a lo expresamente pactado en este instrumento.
- b) A cubrir en las fechas establecidas el pago de la amortización y los intereses correspondientes.
- c) A no subordinar la deuda de "LA CAJA" ni en plazo ni en condiciones.
- d) En los casos que "LA CAJA" así lo requiera, a contratar antes de la disposición del préstamo un paquete de servicios, el cual deberá considerar, las visitas de inspección de la construcción y avance de obra, así como la realización del avalúo al momento de la conclusión del PRESUPUESTO DE OBRA.
- e) A cubrir el costo de las visitas de inspección de la construcción y avance de obra adicionales a las previstas en el paquete de servicios señalado en el inciso anterior, el costo se determinará al momento que "LA CAJA" requiera de la realización de este servicio.
- f) A concluir con sus recursos propios el PRESUPUESTO DE OBRA, en el caso de que a través del importe del crédito no se haya terminado la obra conforme al programa de obra presentado por "EL SOCIO".
- g) A realizar ante la autoridad administrativa correspondiente el aviso de terminación de obra, una vez concluida la construcción o ampliación de la casa habitación.
- h) A no realizar modificaciones al PRESUPUESTO DE OBRA presentado por el mismo, sin notificación y autorización de la "LA CAJA".
- i) A dar un uso habitacional al inmueble objeto de inversión del PRESUPUESTO DE OBRA presentado por "EL SOCIO".

DÉCIMA NOVENA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Conviene las partes que sean causas de vencimiento anticipado del crédito otorgado, sin necesidad de previa notificación, y para exigir el pago total de éste, más los **intereses moratorios y ordinarios** generados y que se sigan generando hasta la total liquidación del mismo, así como demás cantidades que esté obligado "EL SOCIO" a pagar en los términos del presente contrato, sin perjuicio de lo dispuesto por la cláusula décima que antecede, las siguientes:

- a) Si "EL SOCIO" dejare de cubrir puntualmente cualquier obligación de pago a su cargo derivada del presente instrumento.
- b) Si "EL SOCIO" transmite en cualquier forma la propiedad del inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de "LA CAJA" o sin que se cumplan los requisitos que "LA CAJA" y las leyes aplicables exijan en esos momentos para considerar sujeto de crédito al adquirente del inmueble.
- c) Si "EL SOCIO" grava en cualquier forma, o modificare en cualquier forma el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito dado por "LA CAJA".
- d) Si a "EL SOCIO" le fuere embargado el bien hipotecado o se ejercitare cualquier acción judicial o administrativa en contra del mismo que en alguna forma afecte el inmueble hipotecado.
- e) Si el inmueble hipotecado se hiciera con o sin culpa de "EL SOCIO" insuficiente para la seguridad de la deuda, éste renuncia al derecho de mejorar la hipoteca en términos del artículo 2909 (dos mil novecientos nueve) del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil del Estado de México.
- f) Si "EL SOCIO" dejare de estar al corriente en el pago de las contribuciones, derechos o impuestos correspondientes al inmueble hipotecado.
- g) Si "EL SOCIO" arrendare o en cualquier forma otorgara el uso del inmueble dado en garantía sin la previa conformidad de "LA CAJA" manifestada por escrito.
- h) Si "EL SOCIO" no destina el importe del crédito en la vivienda señalada en el punto II inciso h) del capítulo de declaraciones de este Contrato y de conformidad a la finalidad establecida en la cláusula SEGUNDA de este contrato.
- i) Si se da por vencido anticipadamente, cualquier otro crédito que "LA CAJA" haya otorgado u otorgue a "EL SOCIO".
- j) Si "EL SOCIO" incumple cualquier obligación a su cargo contraída en el presente contrato.
- k) En los demás casos en que conforme a la ley se hacen exigibles anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a plazo.
- l) Si "EL SOCIO" no cumpliera, cuando "LA CAJA" así lo requiera, con lo establecido en la cláusula DECIMA OCTAVA.

Para el caso de que "LA CAJA" dé por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, de acuerdo a lo señalado en la presente cláusula, "EL SOCIO" se obliga a entregar de manera inmediata a "LA CAJA" o al depositario que ésta designe, la tenencia material del inmueble otorgado en garantía.

TÍTULO QUINTO DISPOSICIONES GENERALES

VIGÉSIMA.- ESTADOS DE CUENTA. "LA CAJA" enviará al domicilio de "EL SOCIO" que tiene registrado en su solicitud de ingreso, por correo electrónico o en la sucursal a que está adscrito, a elección de éste último, a través de la carátula adjunta al presente contrato, un estado de cuenta que refleje los movimientos realizados durante el periodo de que se trate, de forma bimestral con toda la información que las disposiciones legales impongan.

La fecha de corte y el periodo de movimientos, estarán sujetos a las condiciones de fecha y plazo del presente crédito y se indicarán en el Estado de Cuenta que al efecto se entregue a "EL SOCIO", en términos de lo dispuesto en esta cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA.- PROCEDIMIENTO PARA ACLARACIONES, CONSULTAS O INCONFORMIDADES. En caso de que "EL SOCIO" no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta respectivo o en el comprobante de caja, se podrá sujetar al siguiente procedimiento:

- 1) 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. Dicha solicitud deberá presentarse por escrito en la Sucursal en la que radica la cuenta. "LA CAJA" está obligada a acusar de recibo dicha solicitud.
- 2) Una vez recibida la solicitud de aclaración, "LA CAJA" entregará por escrito a "EL SOCIO", dentro de un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales, el dictamen correspondiente, anexando copia simple, en su caso, del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por "EL SOCIO".
- 3) Dentro del plazo de 15 (quince) días naturales contados a partir de la entrega del dictamen a que se refiere el párrafo anterior, "LA CAJA" pondrá a disposición de "EL SOCIO" en la Sucursal en la que radica la cuenta, el expediente generado con motivo de la solicitud de aclaración.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS (UNE). En cumplimiento a lo establecido en las disposiciones legales aplicables, "LA CAJA" da a conocer a "EL SOCIO", el número y datos de identificación de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios, así como la información de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF).

Unidad Especializada de Atención a Usuarios de Caja Popular Mexicana ubicada en Calle Ignacio Altamirano No. 407, colonia San Juan de Dios, C.P. 37004, León, Gto., número de teléfono lada sin costo 800 276 8637 y 477 7888000 extensión 8142, correo electrónico une@cpm.coop y página de internet www.cpm.coop.

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), teléfono lada sin costo 800 999 8080 y en la Ciudad de México al 55 5340 0999, página de internet www.condusef.gob.mx, correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx.

VIGÉSIMA TERCERA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES En términos de lo señalado en las disposiciones legales aplicables, "LA CAJA" con domicilio señalado en el capítulo de declaraciones, se obliga a guardar estricta confidencialidad en la información personal de "EL SOCIO", la cual será utilizada exclusivamente para la relación jurídica que con motivo de su calidad de Socio sea necesaria. Para mayor información acerca del tratamiento y de los derechos que puede hacer valer, "EL SOCIO" podrá consultar el aviso de privacidad completo en la siguiente dirección de internet <http://www.cpm.coop/aviso-de-privacidad/>. Cualquier modificación al aviso de privacidad será notificada por "LA CAJA" a "EL SOCIO", a través de alguno de los medios siguientes; aviso en sucursales de "LA CAJA", correo electrónico proporcionado por el titular de datos personales, avisos en el portal de internet de "LA CAJA" www.cpm.coop, cualquier otro medio de comunicación público o privado previsto en los Contratos que amparen las operaciones celebradas entre "LA CAJA".

De igual forma, "LA CAJA" se obliga a guardar estricta confidencialidad en la información personal de "EL SOCIO", y, no podrá otorgarse sino al propio Socio o apoderado en términos de las disposiciones legales aplicables, garantizando "LA CAJA" en todo momento el sigilo financiero en sus operaciones. Ésta obligación no será aplicable cuando se trate de requerimientos de información que las autoridades regulatorias, judiciales y administrativas las requiera, en los procedimientos en que "EL SOCIO", sea parte, conforme a las características y condiciones que señalen las leyes aplicables.

PARA EL NOTARIO: en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá sustituir la cláusula anterior por esta

VIGÉSIMA TERCERA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. En términos de lo señalado en las disposiciones legales aplicables, "LA CAJA" con domicilio señalado en el capítulo de declaraciones, se obliga a guardar estricta confidencialidad en la información personal de "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES", la cual será utilizada exclusivamente para la relación jurídica que con motivo de su calidad de Socio sea necesaria. Para mayor información acerca del tratamiento y de los derechos que puede hacer valer, "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES", podrá consultar el aviso de privacidad completo en la siguiente dirección de internet <http://www.cpm.coop/aviso-de-privacidad/>. Cualquier modificación al aviso de privacidad será notificada por "LA CAJA" a "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES", a través de alguno de los medios siguientes; aviso en sucursales de "LA CAJA", correo electrónico proporcionado por el titular de datos personales, avisos en el portal de internet de "LA CAJA" www.cpm.coop, cualquier otro medio de comunicación público o privado previsto en los Contratos que amparen las operaciones celebradas entre "LA CAJA".

De igual forma, "LA CAJA" se obliga a guardar estricta confidencialidad en la información personal de "EL SOCIO" y "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)", no podrá otorgarse sino al propio Socio o apoderado en términos de las disposiciones legales aplicables, garantizando "LA CAJA" en todo momento el sigilo financiero en sus operaciones. Ésta obligación no será aplicable cuando se trate de requerimientos de información que las autoridades regulatorias, judiciales y administrativas las requiera, en los procedimientos en que "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES", sean parte, conforme a las características y condiciones que señalen las leyes aplicables.

VIGÉSIMA CUARTA.- PROTECCIONES. "EL SOCIO" acepta y otorga su consentimiento para estar asegurado en cualquier aseguradora nacional, conforme a las políticas que "LA CAJA" tiene establecidas para ayuda funeraria, protecciones al ahorro y al saldo de préstamos. El servicio de protección es gratuito y no tendrá ningún costo para "EL SOCIO". Es de su conocimiento que dicha ayuda funeraria y protecciones al ahorro y préstamo no aplicarán si su ingreso a la sociedad fue a los 67 (sesenta y siete) o más años de edad.

Asimismo, "EL SOCIO" acepta que las condiciones de protección y aseguramiento podrán ser modificadas en cualquier momento por políticas o condiciones particulares que impongan las compañías aseguradoras, por lo que desde este momento renuncia a cualquier acción presente o futura en contra de "LA CAJA", por el cambio de condiciones que no estén al alcance de ésta última.

VIGÉSIMA QUINTA.- GASTOS DE FORMALIZACIÓN. Los honorarios, derechos y gastos que se ocasionen por virtud de este instrumento, del ejemplar para "LA CAJA" y su inscripción en los registros públicos que procedan, serán a cargo de "EL SOCIO".

Cualquier pago relacionado con la cancelación de la hipoteca se realizará conforme a lo establecido en la ley vigente aplicable a ésta materia.

VIGÉSIMA SEXTA.- RESCISIÓN. Conviene las partes que será causa de rescisión del presente contrato, sin necesidad de previa notificación, ni resolución judicial, el incumplimiento a cualquier obligación pactada, obligándose "EL SOCIO" a pagar la totalidad del crédito dispuesto, más los **intereses ordinarios y moratorios** generados y que se sigan generando hasta la total liquidación del mismo, así como demás cantidades que esté obligado a pagar en los términos del presente contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DÍA INHÁBIL. Conviene las partes que de ser día inhábil cualquier término aquí pactado, se realizará la operación respectiva en el día hábil siguiente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- AUTORIZACIONES. Previa a la firma del presente contrato "EL SOCIO" otorga de forma expresa su consentimiento para que "LA CAJA" solicite a las sociedades de información crediticia autorizadas, toda la información relativa e inherente a su historial crediticio. De igual manera, "LA CAJA" queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre su comportamiento crediticio a dichas sociedades, en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA CAJA". "EL SOCIO" manifiesta a la firma de autorización conocer plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio.

VIGÉSIMA NOVENA.- CESIÓN. "LA CAJA" podrá en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, ceder o transmitir sus derechos y obligaciones bajo el presente contrato y sus anexos, sin necesidad de previa autorización de "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" de conformidad con el Artículo 299 (doscientos noventa y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Por el contrario, "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" no podrán en ningún momento, ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones derivadas de este contrato, sin la autorización previa y por escrito de "LA CAJA".

El presente documento y sus anexos constituirán el acuerdo íntegro y total de las partes en relación con el reconocimiento del o los adeudos, cualquier otro documento, carta, cotización, comunicación o publicidad emitido o elaborado con motivo de esta operación, no tendrá validez jurídica o efecto legal entre las partes, hasta en tanto no haya sido firmado por ambas partes de conformidad.

TRIGÉSIMA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS. En los términos legales aplicables "LA CAJA" retendrá y enterará el impuesto que corresponda pagar a "EL SOCIO", de conformidad con la finalidad del crédito dispuesto.

Serán por cuenta de "EL SOCIO" todos los gastos, contribuciones y honorarios que se erogan en el trámite de operación del préstamo que por este acto se concede. "EL SOCIO" reconoce expresamente que en todas las referencias de pagos que mencione este instrumento, tales como pagos a capital, pago de **intereses moratorios y ordinarios**, se entenderá que no está calculado el impuesto que a cada situación en particular grave las leyes tributarias de que se trate. En razón de lo anterior, "EL SOCIO" reconoce que los montos finales de cualquiera de éstos conceptos se podrían ver modificados por la aplicación del gravamen tributario aplicable, sin que por ello se entiendan modificadas las obligaciones de pago que adquiere con la suscripción del presente instrumento.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- TÍTULO EJECUTIVO. Las partes convienen que en caso de ejecución forzosa, el presente contrato junto con la certificación del contador facultado de "LA CAJA" harán prueba plena en juicio y llevarán aparejada ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 (veinticinco) de la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- RENUNCIA AL DEPÓSITO. En caso de que "LA CAJA" dé por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito de conformidad con las causas de "VENCIMIENTO ANTICIPADO" y, decida ejercer la acción hipotecaria correspondiente, "EL SOCIO" desde este momento renuncia a las responsabilidades de depositario de "EL INMUEBLE" en los términos del artículo 482 (cuatrocientos ochenta y dos) del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos en los Códigos de Procedimientos Civiles de las demás Entidades de México, por lo cual, "EL SOCIO" se obliga a entregar inmediatamente a "LA CAJA" o al depositario que ésta designe, la tenencia material de dicho inmueble.

No obstante lo anterior, "EL SOCIO" es responsable de cualquier daño o perjuicio que experimente "EL INMUEBLE" en tanto "LA CAJA" o el depositario designado por ésta no tomen posesión de su cargo.

TRIGÉSIMA TERCERA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO. Cualquier modificación a los términos de este instrumento, será dada a conocer a "EL SOCIO" por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha prevista, a través de la página de internet de "LA SOCIEDAD" www.cpm.coop y adicionalmente podrá dársele aviso por cualquiera de los siguientes medios: (i) estado de cuenta, (ii) escrito, (iii) medios electrónicos como correo electrónico, (iv) colocación de avisos o carteles en los lugares abiertos al público en las sucursales de "LA SOCIEDAD", para el efecto de que "EL SOCIO" manifieste su conformidad o inconformidad con las nuevas condiciones.

"EL SOCIO" podrá solicitar la terminación del presente contrato dentro de los 30 (treinta) días posteriores al aviso arriba señalado, sin responsabilidad alguna a su cargo y, bajo las condiciones anteriores a la modificación, debiendo cubrir "EL SOCIO" en su caso, los adeudos pendientes que se generen hasta el término de la operación, sin que "LA CAJA" pueda cobrarle penalización alguna por dicha causa.

"LA CAJA" no cobrará cantidad o comisión alguna en caso de que "EL SOCIO" solicite la terminación del presente contrato.

"LA CAJA" no podrá establecer nuevas comisiones, ni incrementar su monto, ni modificar tasas de interés salvo el caso de reestructuración del crédito, previo consentimiento expreso de "EL SOCIO".

TRIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO. Conviene las partes que para todo lo relativo al cumplimiento del presente contrato, señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones los siguientes:

"EL SOCIO": ubicado en el número _____, de la calle _____, de la colonia _____, de la ciudad de _____, del estado de _____.

"LA CAJA": el señalado en el capítulo de declaraciones.

Cualquier cambio de domicilio de "LA CAJA" y/o "EL SOCIO" deberá ser notificado por escrito dirigido a la otra parte, con acuse de recibo. Sin este aviso, todas las comunicaciones se entenderán válidamente hechas en el domicilio aquí señalado.

PARA EL NOTARIO: en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá sustituir la cláusula anterior por esta

TRIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO. Convienen las partes que para todo lo relativo al cumplimiento del presente contrato, señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones los siguientes:

“**EL SOCIO**”: ubicado en el número , de la calle , de la colonia , de la ciudad de , del estado de .

“**LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES**”: El (la) Sr(a). , ubicado en el número , de la calle de la colonia , de la ciudad de , del estado de , y el (la) Sr(a). , ubicado en el número , de la calle , de la colonia , de la ciudad de , del estado de .

“**LA CAJA**”: el señalado en el capítulo de declaraciones.

Cualquier cambio de domicilio de “LA CAJA”, “EL SOCIO” y/o “LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES” deberá ser notificado por escrito dirigido a la otra parte, con acuse de recibo. Sin este aviso, todas las comunicaciones se entenderán válidamente hechas en el domicilio aquí señalado.

TRIGÉSIMA QUINTA.- VALIDEZ Y EXISTENCIA. Convienen las partes que el presente acto no contiene vicio alguno que pudiese afectar su validez y/o existencia.

TRIGÉSIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad donde se firma el mismo, renunciando expresamente a cualquier otro que con motivo de su domicilio pudiera corresponderles.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO. “EL SOCIO” podrá solicitar en todo momento, la terminación del presente contrato, bastando para ello la presentación de una solicitud por escrito en la sucursal en la que tiene abierta su cuenta. En todo caso “LA CAJA” deberá proporcionar a “EL SOCIO” un acuse de recibo, clave de confirmación o número de folio, “LA CAJA” se cerciorará de la autenticidad y veracidad de la identidad de “EL SOCIO” confirmando sus datos personalmente, por vía telefónica o por cualquier otra categoría. “LA CAJA” rechazará cualquier disposición que pretenda efectuar “EL SOCIO” con posterioridad a la terminación del presente contrato.

El presente contrato se dará por terminado el día hábil siguiente a la presentación de la solicitud por parte de “EL SOCIO”, salvo que existan adeudos pendientes por cubrir por parte de éste. De lo contrario “LA CAJA” a más tardar al día hábil siguiente de la recepción de la solicitud comunicará a “EL SOCIO” el importe de adeudos y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato, en la sucursal en la que tiene abierta su cuenta y, una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el presente contrato.

“LA CAJA” pondrá a disposición de “EL SOCIO” en la sucursal en la que tiene abierta su cuenta, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a partir de que se hubiera realizado el pago de los adeudos, un documento en el que conste el fin de la relación contractual y la inexistencia de adeudos derivados exclusivamente de dicha relación.

“LA CAJA” reportará a las Sociedades de Información Crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo dentro del plazo establecido por la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia.

En tanto no se liquide la totalidad de los adeudos, la terminación del presente contrato no surtirá efectos; “EL SOCIO” conservará la misma fecha de pago y condiciones que tenía previamente a la solicitud de terminación.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA. “LA CAJA” se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente contrato, en cualquier tiempo, mediante comunicación previa dirigida a “EL SOCIO”, sin que sea necesario el cumplimiento de formalidades, quedando en consecuencia limitado o extinguido, según sea el caso.

TRIGÉSIMA NOVENA.- Conforme a lo establecido en el artículo 4 fracción III de las Disposiciones de carácter general en materia de transparencia aplicables a las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares y sociedades financieras comunitarias, emitidas por la CONDUSEF, la referencia de los preceptos legales citados en el presente contrato, “EL SOCIO” podrá consultarlos en el Registro de Contratos de Adhesión correspondiente al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, bajo el número de registro 2391-138-024838/06-03548-0921.

AUTORIZACIÓN PARA INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

Autorizo a Caja Popular Mexicana, S.C. de A.P. de R.L. de C.V., a utilizar para fines de comercialización de sus productos o servicios, así como para mercadeo y publicidad, el intercambio de datos personales recabados en el presente documento, así como a proporcionar dicha información para los mismos efectos a empresas afiliadas a Caja Popular Mexicana, S.C. de A.P. de R.L. de C.V.

La presente autorización puede ser revocada en el momento que usted decida mediante solicitud presentada por escrito en la sucursal de Caja Popular Mexicana en la que tiene abierta su cuenta.

CERTIFICACIÓN NOTARIAL

PERSONALIDAD

GENERALES