

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

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:

- I. La **CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR** que otorga, en lo sucesivo el “_____”, representado por el señor _____ (Anotar nombre completo del APODERADO), a favor del señor _____ (Anotar nombre completo del DEUDOR HIPOTECARIO- VENDEDOR)
- II. **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, de una parte, _____ (Anotar nombre del COMPRADOR), en lo sucesivo la “**PARTE COMPRADORA**”, y, de otra, _____, en lo sucesivo la “**PARTE VENDEDORA**”, con la concurrencia del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** sólo para efectos de lo estipulado en el numeral II (dos romano) de los Antecedentes, en lo sucesivo mencionado como “**INFONAVIT**”, representado por el señor _____ (Anotar nombre completo del APODERADO). *(Incluir además la comparecencia del ACREEDOR HIPOTECARIO, en el caso de que el INFONAVIT entregue a éste, por cuenta del Vendedor, el monto dispuesto del Crédito Otorgado, anotando la denominación o razón social del acreedor hipotecario y los nombres completos de sus APODERADOS.)*
- III. **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran, por una parte, CAJA POPULAR .MEXICANA S.C. DE A.P. DE R.L. DE C.V., en lo sucesivo “**LA CAJA**”, representado(a) por el señor _____ Anotar el nombre completo del APODERADO), y, por otra parte, _____ (Anotar nombre completo del TRABAJADOR), en lo sucesivo designado como “**EL SOCIO**”, además comparece(n) _____, (aplicable en caso de que comparezcan OBLIGADOS SOLIDARIOS) como Obligado (s) Solidario (s) para los efectos que más adelante se indican.
- IV. **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran, por una parte, el “**INFONAVIT**”, representado como antes ha quedado dicho, y, por otra parte, _____ (Anotar nombre completo del ACREDITADO), en lo sucesivo la o el “Trabajador Derechohabiente”, [con el consentimiento de su cónyuge, señor(a) _____ (Anotar nombre completo del (de la) cónyuge, en el caso de que el TRABAJADOR DERECHOHABIENTE esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal).Y,
- V. La **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** que realiza(n) el (los) señor(es) _____ (Anotar nombre completo del TRABAJADOR DERECHOHABIENTE y, en su caso, el del (de la) cónyuge, si el TRABAJADOR DERECHOHABIENTE está casado bajo el régimen de sociedad conyugal), a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como “Trabajador Derechohabiente” o “**EL SOCIO**” o “**GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)**”, en favor del “**INFONAVIT**” y de “**LA CAJA**”.
- VI. **EL CONTRATO DE MANDATO** que celebra la o el Trabajador Derechohabiente con el “**INFONAVIT**”, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

PRIMERO. TÍTULO DE PROPIEDAD

- I. **Expresa la PARTE VENDEDORA**, _____ :-
 - a) Que es propietaria y se encuentra en posesión y pleno dominio del siguiente inmueble: - **(Describir ampliamente el inmueble señalando el lote, manzana, medidas, colindancias)**
En el inmueble antes descrito, se encuentra la finca marcada con el número _____, de la calle _____, en la colonia, del municipio o **Alcaldía** de _____, en lo sucesivo **EL INMUEBLE**.
 - b) Que **EL INMUEBLE** lo adquirió la **PARTE VENDEDORA**, mediante _____, cuyo contrato se hizo constar en Escritura Pública número _____ de fecha _____, pasada ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____, cuyo primer testimonio, quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes datos de registro:
- II. **CONTRATO DE** _____ (Anotar el nombre del contrato mediante el que se constituyó la hipoteca que se cancela).
_____.

SEGUNDO. 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.
(En caso de que el inmueble reporte algún gravamen, señalar el monto, acreedor y datos de inscripción, haciendo referencia de que se cancelará simultáneamente a la inscripción de este instrumento.)

TERCERO. 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.

CUARTO. AVALÚO. _____ (Agregar al apéndice de la escritura el avalúo que sirva para efectos de la escrituración, así como el que el “INFONAVIT” utilizó para efectos de la autorización del crédito y posteriormente envió al notario.)

QUINTO. RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO. _____

- a) Del Vendedor. (En su caso, relacionar el acta de matrimonio del VENDEDOR especificando el régimen patrimonial).
- b) Del Trabajador Derechohabiente/SOCIO. (Relacionar el acta de matrimonio del TRABAJADOR/SOCIO especificando el régimen patrimonial).

SEXTO. REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del “INFONAVIT”, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, autorizo y expidió las “Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en adelante citadas como “Reglas”), mismas que fueron publicadas en el sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx

SÉPTIMO. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en las Políticas de Crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o aquellas que las sustituyan, el “INFONAVIT” publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica portalmx.infonavit.org.mx, la oferta pública consistente en las “**Condiciones Generales de Contratación que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes con relación laboral vigente, para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda en su versión 1.0**”. Se agrega al apéndice de esta Escritura, con la letra “X” y debidamente firmado por la o el Trabajador Derechohabiente, así mismo, el Anexo “A” del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, se establecen literalmente las cláusulas de las correspondientes.

OCTAVO. FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. El “INFONAVIT” constituyó el fideicomiso denominado **Fondo de Protección de Pagos**, de conformidad con los “Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en adelante citados como “Lineamientos”) expedidos por su Consejo de Administración los cuales están publicados y son consultables en el sitio de internet del “INFONAVIT” ubicado en la dirección electrónica portalmx.infonavit.org.mx. En el fideicomiso celebrado por el “INFONAVIT”, como fideicomitente, y Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como fiduciario, se depositan las aportaciones mensuales objeto del contrato de mandato que se establece en el presente instrumento.

(Adicionalmente, si en el lugar donde se otorgue la Escritura existen otras obligaciones impuestas por leyes diversas (tales como las de pago de las cuotas condominiales, derechos de uso de suelo, etc.), deberán cumplirse las mismas y relacionarse su cumplimiento como ANTECEDENTES, agregando los documentos relativos al apéndice.)

(Adicionalmente, si la Entidad Financiera desea agregar algún otro antecedente, deberá relacionarse)

DECLARACIONES

I. **Declara “EL SOCIO” a “LA CAJA”,** bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) Que la información, datos y documentación proporcionados a “LA CAJA” para obtener el crédito que ha solicitado son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha como verdaderos los hechos manifestados en la solicitud de crédito presentada ante “LA CAJA” y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa a “LA CAJA” y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de aprobación de dicho crédito.
- b) Que sabe y acepta que recibe los dos créditos objeto de este instrumento como cofinanciamiento que otorgan “LA CAJA” e “INFONAVIT”, motivo por el cual quedará obligado con cada uno en los términos y condiciones que en este instrumento pactan.
- c) 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.
- d) Que ha solicitado a “LA CAJA” un crédito en los términos establecidos en el presente contrato.
- e) 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.
- f) 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”.
- g) Que previo a la celebración del presente contrato “LA CAJA” le hizo entrega de un ejemplar del clausulado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de la carátula que forma parte integrante del mismo, así como del plan de pagos.
- h) Sabe que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.
- i) Toda la documentación e información que ha proporcionado a “LA CAJA” para el análisis y estudio del otorgamiento del Crédito objeto del presente contrato es verdadera y refleja en forma correcta su situación actual.

- j) Es su intención adquirir de la parte VENDEDORA el INMUEBLE materia del presente contrato ubicado en _____, para lo cual solicita a **"LA CAJA"** el otorgamiento del presente crédito.
- k) Previo a la firma del presente instrumento ha liquidado la diferencia entre el crédito otorgado y el precio de venta del bien inmueble a la parte VENDEDORA las sumas correspondientes al pago de enganche, así como los gastos de operación y, que a la fecha no existe ningún adeudo derivado de cualquier otro concepto que cubrirle con posterioridad a la firma de la presente escritura.
- l) 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 le otorga **"LA CAJA"** a **"EL SOCIO"**, lo 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.
- m) 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.

II. 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](https://www.facebook.com/CajaPopularMexicana) Twitter: @CajaMexicana.
- g) El contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número 2391-138-042032/01-00993-0425.

III. Declara la o el Trabajador Derechohabiente al "INFONAVIT", bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) Ha solicitado al **"INFONAVIT"** el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una Vivienda, como consta en la solicitud de crédito. Dicha solicitud debidamente firmada se agrega al apéndice de esta Escritura, bajo la letra **"X"**.
- b) Tiene el interés y voluntad de aceptar y celebrar el *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* mediante el cual el **"INFONAVIT"** le otorgará un crédito para la adquisición de una Vivienda, y que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de las cláusulas que lo integran.
- c) Ha recibido del **"INFONAVIT"** con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* las cuales recogen los términos de las Condiciones Generales de Contratación ofertadas conforme a lo señalado en los antecedentes de este instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega la Carta de Condiciones Financieras Definitivas al apéndice de esta Escritura, bajo la letra **"X"** debidamente firmada por el Trabajador Derechohabiente, y en lo sucesivo, se identificará como Anexo **"B"** del contrato de crédito que se consigna en esta Escritura.
- (El siguiente inciso de insertará cuando se requiera integrar el Aviso para Retención de Descuentos firmado al apéndice de la Escritura.)**
- d) En este acto exhibe el respectivo Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción el cual se agrega al apéndice de esta Escritura bajo la letra **"X"**.
- e) Sabe que, tiene el derecho de contar con una cobertura de desempleo a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente octavo de esta Escritura; por lo que tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*.
- f) Sabe que tiene derecho a contratar por su cuenta el seguro de daños, y en caso contrario se sujetará a los términos y condiciones de la cobertura que contrate el **"INFONAVIT"**.
- g) Con base en lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", en lo sucesivo mencionada como **"Ley del INFONAVIT"**, y en la regla décima de las "Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 22 de febrero de 2008, es su interés y voluntad destinar el importe de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el saldo de su Subcuenta de Vivienda al pago parcial del precio de adquisición de la vivienda.
- h) De conformidad con lo dispuesto en las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es su voluntad que, cuando el crédito que le otorga el **"INFONAVIT"** en los términos de este instrumento sea liquidado, las subsecuentes aportaciones patronales que se realicen a su Subcuenta de Vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro se apliquen a reducir el saldo insoluto del crédito simple que por mismo este instrumento contrata con **"LA CAJA"**. Marcada con la letra **"X"** y número de la presente Escritura, se agrega al apéndice de ésta la referida autorización.

(Adicionalmente, deberá incluirse la siguiente declaración (inciso "zn"), si el nombre de la o el TRABAJADOR DERECHOHABIENTE que aparece en su acta de nacimiento, identificación oficial y Carta de Condiciones Financieras Definitivas no es exactamente igual en los antedichos documentos.)

zn) Por lo que respecta a su nombre, como atributo de su personalidad, en diversos documentos se ha hecho designar o ha sido designado como _____ (Anotar las diversas formas en que aparezca el nombre de la o el TRABAJADOR DERECHOHABIENTE),- no obstante que su nombre correcto, conforme a su acta de nacimiento, es _____ (Anotar el nombre completo de la o el TRABAJADOR DERECHOHABIENTE conforme a su acta de nacimiento). Sin embargo, la o el Trabajador Derechohabiente expone que dichos nombres corresponden a su persona, perteneciendo cualesquiera bienes o derechos bajo esos nombres al mismo patrimonio, siendo también las obligaciones y derechos vinculantes para con él mismo, tanto en su beneficio como en su perjuicio. Al apéndice de esta Escritura, bajo la letra **"X"**, se agrega una copia cotejada de la referida acta de nacimiento.

IV. Declara el "INFONAVIT" que:

a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "**Ley del INFONAVIT**"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones o bien para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, al pago de pasivos contraídos o refinanciamiento por alguno de los conceptos anteriores.

b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la "**Ley del INFONAVIT**", y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado la o el Trabajador Derechohabiente, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

V. **Declaran conjuntamente "LA CAJA", el "INFONAVIT", la o el Trabajador Derechohabiente y "EL SOCIO"** que para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y a la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de esta ley y publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

- a) No existió oferta vinculante de "**LA CAJA**" y el "**INFONAVIT**" antes de la celebración de este instrumento.
- b) Las o los representantes de "**LA CAJA**" y el **INFONAVIT** explicaron a "**EL SOCIO**" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones que en su caso sean aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando "**EL SOCIO**" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta Escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

VI. **Declaran conjuntamente "LA CAJA" y "EL SOCIO"**, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 6º (sexto) y 9º (noveno) de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a sus Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran que:

- a) El representante de "**LA CAJA**" ha explicado a "**EL SOCIO**" los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este Contrato, manifestando "**EL SOCIO**" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción, lo cual se establece en la Carátula de este Contrato, misma que ha sido suscrita por "**EL SOCIO**" y en su caso, por "**EL GARANTE HIPOTECARIO**".
- b) De haber sido solicitada previamente a través de la firma de la Solicitud de Crédito, la extensión de una Oferta Vinculante, y una vez cumplidos y comprobados, a satisfacción de "**EL SOCIO**", todos los requisitos solicitados por "**LA CAJA**" respecto de la identidad, veracidad y autenticidad de los datos proporcionados, capacidad crediticia, realización del avalúo practicado por valuador autorizado, y demás formalidades requeridas por la regulación vigente; la Oferta Vinculante aceptada por "**EL SOCIO**", será agregada al presente Contrato y considerada como parte integrante del mismo. LAS PARTES aceptan y reconocen que las cláusulas y condiciones financieras contenidas en el presente Contrato, son coincidentes con los términos y condiciones señalados en la Oferta Vinculante.
De no indicar la Solicitud de Crédito que fue requerida por "**EL SOCIO**" la entrega de una Oferta Vinculante, o si esta no hubiere sido aceptada por escrito por "**EL SOCIO**" dentro del plazo indicado en la misma, LAS PARTES reconocen y aceptan que se estarán a las condiciones financieras explicadas previamente por "**LA CAJA**" a "**EL SOCIO**".
- c) "**LA CAJA**" dio a conocer a "**EL SOCIO**" el Costo Anual Total (CAT) del crédito correspondiente al momento de la firma de este Contrato, el cual se señala en la Carátula del mismo.
- d) Han sido informadas por el notario, que una copia simple de este Contrato se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del mismo.
- e) "**LA CAJA**" le proporcionó a "**EL SOCIO**" un listado de peritos valuadores dentro de los cuales seleccionó al que practicó el avalúo que se relaciona en este Contrato.

VII. **Declaran conjuntamente "LA CAJA" y el INFONAVIT** que:

- a) A la fecha tienen celebrado, en los términos previstos en las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores un convenio por el que han acordado otorgar conjuntamente financiamiento a las y los trabajadores derechohabientes del "**INFONAVIT**" y por el que "**EL ACREDITADO/SOCIO**" ha aceptado expresamente registrarse por dichas".
- b) "**LA CAJA**" ha entregado al "**INFONAVIT**" y éste ha recibido de aquélla un ejemplar de la autorización de crédito que "**LA CAJA**" ha emitido para el otorgamiento del crédito solicitado por "**EL SOCIO**", en la que se consignan las condiciones financieras relativas al monto, plazo, tasa y demás relativas del crédito autorizado y por otorgar a "**EL SOCIO**". Marcado con la letra "**X**" y número de la presente Escritura se agrega al apéndice de ésta, la referida autorización de crédito.

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

CLÁUSULAS
(Este apartado será utilizado en los casos en los que exista un gravamen previo)

TÍTULO ÚNICO
DE LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA

PRIMERA. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. _____
SEGUNDA. DATOS DE REGISTRO. _____
TERCERA. _____.

**TÍTULO PRIMERO
DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

La siguiente declaración se insertará si el VENDEDOR está obligado a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, PRÁCTICAS COMERCIALES-REQUISITOS DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL Y LA PUBLICIDAD DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS RELACIONADOS.

El Vendedor cumple conforme a la categoría a la que pertenezca de acuerdo a la NOM- 247-SE-2021, PRÁCTICAS COMERCIALES-REQUISITOS DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL Y LA PUBLICIDAD DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS RELACIONADOS, lo cual acredita con el documento respectivo, mismo que se agrega al Apéndice de esta Escritura como Anexo "X".

PRIMERA. - COMPRAVENTA. _____

(El texto de la cláusula segunda será el que corresponda a la variante de pago que señale el "INFONAVIT" en la CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL con el número de addendum que debe insertarse.)

SEGUNDA. - PRECIO. _____

TERCERA. - _____

**TÍTULO SEGUNDO
DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA
HIPOTECARIA ENTRE "LA CAJA" Y "EL SOCIO"**

**CAPÍTULO PRIMERO
CLÁUSULAS FINANCIERAS**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en lo sucesivo la "Ley"; y en las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo las "Reglas", las partes acuerdan otorgar las siguientes: -

CUARTA. - 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".

QUINTA. - FINALIDAD DEL CRÉDITO. El importe del crédito será utilizado exclusivamente para la adquisición del bien descrito las declaraciones de "EL SOCIO" inciso j).

SEXTA. - DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. Sin necesidad de cumplir disposición alguna y conforme a la instrucción previamente emitida por "EL SOCIO" a "LA CAJA", "EL SOCIO" dispone del crédito mediante una transferencia interna a cualquiera de sus 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" por la cantidad de \$ _____, (_____).

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.

SÉPTIMA. - 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 décima primera** 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.

OCTAVA. - NO COBRO DE COMISIONES. - "LA CAJA" no cobrará a "EL SOCIO" comisión alguna por el acto descrito en el presente contrato.

NOVENA. - INTERESES ORDINARIOS. "EL SOCIO", manifiesta que los intereses pactados en esta 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. El pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

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

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 del periodo efectivamente transcurridos desde la última fecha de pago hasta la fecha de cálculo, el resultado se multiplicará por el saldo insoluto de capital del crédito, durante cada periodo en que se devenguen.

DÉCIMA. - 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.

DÉCIMA PRIMERA. - DE LA FORMA Y LUGAR DE PAGO. “EL SOCIO” se obliga a pagar a “LA CAJA” sin necesidad de requerimiento alguno el total del importe del crédito más los **intereses ordinarios**, mediante _____ pagos mensuales consecutivos, 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.

“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.

Dichos pagos mensuales están integrados por (i) el importe de capital y (ii) los **intereses ordinarios** calculados de conformidad con la cláusula novena, 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.

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, **intereses ordinarios**, así como el número de abonos, periodicidad y fecha límite de pago.

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 décima segunda.

“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.

Todos los pagos que debe realizar “EL SOCIO” a “LA CAJA” deben realizarse en moneda nacional y en cualquiera de las sucursales que “LA CAJA” tiene en el País.

DÉCIMA SEGUNDA. - 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.

DÉCIMA TERCERA. - 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 CUARTA. - 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 este se declare como vencido en forma anticipada por el incumplimiento de pago. El pago de los intereses no podrá ser exigido 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.

Los **intereses moratorios** después de calcularse generarán el porcentaje vigente por concepto de Impuesto al Valor Agregado y deberá pagarse al momento en que se realice el pago de los saldos vencidos o en su caso al momento de la liquidación total del crédito.

DÉCIMA QUINTA. APORTACIONES PATRONALES. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la “Ley del INFONAVIT” y en las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores “EL SOCIO” instruye irrevocablemente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante “INFONAVIT”) para que, cuando el

crédito que otorgue el “**INFONAVIT**” conforme a este instrumento sea liquidado y exista un saldo insoluto del crédito otorgado por “**LA CAJA**”, las subsecuentes aportaciones patronales que se realicen a su Subcuenta de Vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro sean entregadas a “**LA CAJA**” para que este último las aplique directa y exclusivamente a la amortización del principal del crédito que otorgó.

Para efectos de lo estipulado en el párrafo anterior, el “**INFONAVIT**” notificará por escrito a “**LA CAJA**” que la o el Trabajador Derechohabiente ha realizado el pago total del crédito otorgado por el propio “**INFONAVIT**” y asimismo le requerirá para que le informe si existe un saldo insoluto del crédito otorgado por “**LA CAJA**” a “**EL SOCIO**”. El “**INFONAVIT**” estará obligado a entregar las subsecuentes aportaciones patronales a “**LA CAJA**”, siempre que recibiére notificación por escrito de “**LA CAJA**” de que existe un saldo insoluto de dicho crédito.

“**LA CAJA**” se obliga a notificar por escrito al “**INFONAVIT**” (i) el pago total o extinción del crédito que hubiere otorgado a “**EL SOCIO**”, (ii) la subrogación por un tercero de los derechos y obligaciones de “**EL SOCIO**”, conforme a lo previsto en el artículo 13 (trece) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, o (iii) la adquisición en propiedad por un tercero del inmueble objeto de esta Escritura, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que ocurriere el pago total o extinción del crédito otorgado o a la fecha en que tomare conocimiento de las señaladas subrogación o adquisición por un tercero, al efecto de que el “**INFONAVIT**” cese de entregar a “**LA CAJA**” las subsecuentes aportaciones que el patrón de “**EL SOCIO**” realice por cuenta de éste al propio “**INFONAVIT**”.

En caso de que “**LA CAJA**” recibiére del “**INFONAVIT**”, con posterioridad a la fecha en que ocurriere el pago total o extinción del crédito otorgado o a la fecha en que tomare conocimiento de las señaladas subrogación o adquisición por un tercero, sumas de dinero que correspondan a las aportaciones patronales realizadas por el patrón de “**EL SOCIO**” por cuenta de éste, estará obligado a restituir al “**INFONAVIT**” las sumas de dinero que hubiere recibido indebidamente del mismo “**INFONAVIT**” en pago del crédito otorgado a “**EL SOCIO**” dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que recibiére dichas sumas.

Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, “**EL SOCIO**” se obliga a notificar al “**INFONAVIT**” la realización del pago íntegro del principal del crédito otorgado por “**LA CAJA**”, dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de extinción del crédito, al efecto de que el “**INFONAVIT**” requiera a “**LA CAJA**” para que le confirme que el principal del crédito ha quedado íntegramente liquidado y, en su caso, proceda a mantener en depósito y a abonar en la Subcuenta de Vivienda de “**EL SOCIO**” las subsecuentes aportaciones que realice el patrón por cuenta de éste al propio “**INFONAVIT**”.

El “**INFONAVIT**” no tendrá responsabilidad alguna en caso de que “**EL SOCIO**” no le notifique en los términos antes estipulados y, como consecuencia de ello, el “**INFONAVIT**” continuare entregando las aportaciones subsecuentes a “**LA CAJA**”.

DÉCIMA SEXTA. HIPOTECA. “**EL SOCIO**”, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y, en su caso, los accesorios materia del presente contrato, así como del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de resoluciones judiciales, constituye hipoteca en los términos a que se refiere el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

NOTA: En caso de existir Obligado Solidario, es necesario establecer el siguiente capítulo y recorrer los subsiguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO OBLIGACIÓN SOLIDARIA

DÉCIMA SÉPTIMA. DE LA OBLIGACION SOLIDARIA. - Mediante la suscripción del presente contrato, “**EL OBLIGADO SOLIDARIO**” se obliga irrevocable y solidariamente para con y en favor de “**LA CAJA**” al cumplimiento total y oportuno de las obligaciones pactadas y a cargo de “**EL SOCIO**”; manifestando su expreso consentimiento con la apertura de crédito que se formaliza en este instrumento, y se obliga solidariamente con la o el Trabajador Derechohabiente en favor del “**INFONAVIT**”, 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 vigente Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de _____ (**Anotar el nombre del Estado donde se ubica el inmueble**), para responder en lo personal y con su propio peculio de todas y cada una de las obligaciones que en esta Escritura la o el Trabajador Derechohabiente asume frente al “**INFONAVIT**”, en los siguientes términos:

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

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO DE LOS SEGUROS Y SUS CONDICIONES

DÉCIMA OCTAVA. - SEGUROS. “EL SOCIO” se obliga a asegurar a la firma del presente contrato y previo a la disposición del crédito, 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, se obliga 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 insóluto 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 insólutos 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 NOVENA. - 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 del(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 cuarta 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.

CAPÍTULO CUARTO OBLIGACIONES DEL SOCIO

VIGÉSIMA. - OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER Y DAR. “EL SOCIO” y “LA CAJA” aceptan y se obligan expresamente, en lo que les compete, durante la vigencia del crédito a lo siguiente:

- a) “EL SOCIO”, a destinar los recursos conforme lo previsto en la cláusula quinta del presente contrato, así como dar cumplimiento en su totalidad a lo expresamente pactado en este instrumento.
- b) “EL SOCIO”, a cubrir en las fechas establecidas el pago de la amortización y los intereses correspondientes.
- c) “EL SOCIO”, a no subordinar la deuda de “LA CAJA” ni en plazo ni en condiciones.

VIGÉSIMA PRIMERA. - 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 este 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 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 hiciere 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 Federal y su correlativo del Código Civil del Estado de
- 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 otorgare 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 de conformidad a lo establecido en la cláusula quinta 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.

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.

CAPÍTULO QUINTO DISPOSICIONES GENERALES

VIGÉSIMA SEGUNDA. - 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.

VIGÉSIMA TERCERA. - ESTADOS DE CUENTA. **"LA CAJA"** se obliga a poner a disposición de **"EL SOCIO"** un Estado de Cuenta que refleje los movimientos realizados durante el periodo de que se trate, de forma mensual con toda la información que las disposiciones legales impongan. La fecha de corte y 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 al **"EL SOCIO"**, en términos de lo dispuesto en esta cláusula y será entregado en el domicilio de **"EL SOCIO"**, por correo electrónico o en la sucursal que tiene aperturada su cuenta, a su elección.

VIGÉSIMA CUARTA. - PROCEDIMIENTO PARA ACLARACIONES, CONSULTAS O INCONFORMIDADES. En caso de que **"EL SOCIO"** no esté de acuerdo con alguno de los movimientos reflejados en su estado de cuenta, podrá solicitar a **LA CAJA** la aclaración correspondiente, la cual deberá presentar por escrito en la sucursal de **"LA CAJA"** en la que tiene aperturada su cuenta o en la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **"LA CAJA"**, dentro de los 90 noventa días naturales siguientes a la fecha de pago. **"LA CAJA"** está obligada a acusar de recibo dicho escrito.

El escrito deberá contener en forma detallada los movimientos con los cuales no esté de acuerdo **"EL SOCIO"**, así como su credencial de socio e identificación oficial y la dirección a donde se le pueda enviar respuesta. **"LA CAJA"** entregará a **"EL SOCIO"** la respuesta correspondiente a través de cualquier servicio de mensajería o bien por correo certificado, en el entendido de que **"EL SOCIO"** podrá acudir a la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **"LA CAJA"** o a la sucursal en la cual solicitó la aclaración a recoger la misma.

El procedimiento señalado quedará sin efectos a partir de que **"EL SOCIO"** presente su demanda ante la autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos de la Ley de Protección y Defensa al usuario de Servicios Financieros.

"EL SOCIO" podrá realizar consultas de saldos, movimientos o bien presentar alguna inconformidad con el presente contrato a través de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios de **"LA CAJA"** al número de teléfono lada sin costo 800 2768637, para lo cual deberá proporcionar la información que **"LA CAJA"** le requiera para tales efectos.

VIGÉSIMA QUINTA. - 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., 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 o correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx.

VIGÉSIMA SEXTA. - CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCION DE DATOS PERSONALES. En términos de lo señalado en las disposiciones legales aplicables, **"LA CAJA"** con domicilio señalado en las 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. Esta 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 SEXTA. - 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 **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"** 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 **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**, 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 **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**, 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 **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"** 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. Esta 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 **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**, sean parte, conforme a las características y condiciones que señalen las leyes aplicables.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - 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 OCTAVA. - 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 lo establecido en la ley vigente aplicable a esta materia.

VIGÉSIMA NOVENA. - 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.

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. - AUTORIZACIONES. Previo a la firma del presente contrato **"EL SOCIO"** otorgó de forma expresa e irrevocable 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"** a la firma de autorización conoce plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- 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 **"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 **"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 TERCERA. - 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 estos 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 CUARTA. - 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 QUINTA. - TÍTULO EJECUTIVO. Conforme a lo establecido en el artículo 25 (veinticinco) de la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, el presente contrato, junto con el estado de cuenta certificado por el contador facultado por **"LA CAJA"**, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento o firma ni de otro requisito; por lo que **"LA CAJA"**, en caso de vencimiento anticipado del crédito, podrá demandar a **"EL SOCIO"** en la vía ejecutiva mercantil y embargar el inmueble o cualquiera otro bien propiedad del **"SOCIO"**; de ser el caso podrá demandar en la vía que más convenga.

TRIGÉSIMA SEXTA. - 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 del **"INMUEBLE"** 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 SÉPTIMA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO. Cualquier modificación a los términos del presente contrato, será dada a conocer a **"EL SOCIO"** por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha prevista, mediante comunicado por escrito enviado junto con su Estado de Cuenta o en forma independiente; para el efecto de que **"EL SOCIO"** manifieste su conformidad o inconformidad con las nuevas disposiciones.

"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 podrá cobrar cantidad adicional 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 OCTAVA. - 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 aperturada 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 de 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 aperturada su cuenta y, una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el presente contrato.

Una vez que **"EL SOCIO"** haya liquidado en su totalidad los adeudos derivados del presente contrato, **"LA CAJA"** pondrá a disposición de **"EL SOCIO"**, previa acreditación, en la sucursal en la que tiene aperturada 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 alguno 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 NOVENA. - SUBROGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE DEUDOR. **"LA CAJA"** acepta expresamente que:

- a) Recibirá pagos anticipados de **"EL SOCIO"** o de cualquier otra entidad financiera que se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos garantizados a la vivienda y, en caso de pago total efectuado por éstas, cederá o subrogará todos sus derechos derivados del presente contrato, y
- b) Aceptaría la sustitución de deudor, siempre y cuando el deudor sustituto reúna la calidad crediticia correspondiente y cumpla con todos los requisitos que **"LA CAJA"** establezca de manera discrecional.

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

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. 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 bajo el número de registro 2391-138-042032/01-00993-0425.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - Que la carátula, el plan de pagos y disposiciones legales, debidamente firmadas por **"EL SOCIO"**, se anexan al apéndice de esta escritura, por lo que forma parte integrante del mismo.

TÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y GARANTÍA HIPOTECARIA ENTRE EL "INFONAVIT" Y "LA O EL TRABAJADOR DERECHOHABIENTE"

CLÁUSULAS FINANCIERAS

CUADRAGÉSIMA TERCERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el **"INFONAVIT"** otorga a la o el Trabajador Derechohabiente un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que "la o el Trabajador Derechohabiente" dispone en este acto.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, "la o el Trabajador Derechohabiente reconoce y acepta que en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas se establecen y pactan las condiciones financieras y contractuales relativas al plazo del crédito que le otorga el **"INFONAVIT"**, la amortización del mismo, la tasa de interés ordinario, los pagos anticipados, los seguros y las demás condiciones relativas del Crédito Otorgado.

En consecuencia, la o el Trabajador Derechohabiente manifiesta su voluntad de celebrar con el **"INFONAVIT"** el presente contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por lo que en este acto acepta expresamente: (i) la obligatoriedad del Anexo "A" que forma parte integrante del presente instrumento, y (ii) las Condiciones Financieras Definitivas a que se refiere el inciso "c" de las declaraciones de o el Trabajador Derechohabiente.

En virtud de lo anterior, la o el Trabajador Derechohabiente y el "INFONAVIT" reconocen y aceptan que los Anexos "A" y "B" forman parte integrante de este contrato de crédito.

CUADRAGÉSIMA CUARTA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. La o el Trabajador Derechohabiente sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y, en su caso, los accesorios materia del presente contrato, así como del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de resoluciones judiciales, constituye hipoteca en los términos a que se refiere el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

CUADRAGÉSIMA QUINTA. MEDIACIÓN. Las partes acuerdan que, en caso de que surja cualquier controversia ocasionada por el incumplimiento del presente contrato y sus anexos, podrán recurrir a la mediación conforme al programa de cobranza social del "INFONAVIT", mismo que se regula por lo dispuesto en el artículo 71 (setenta y uno) de la "Ley del INFONAVIT" y en sus normas secundarias aplicables, sujetándose a los procedimientos de mediación que se previenen en la ley local que resulte aplicable.

Asimismo, las partes manifiestan que, al recurrir a cualquiera de los procedimientos de mediación mencionados en el párrafo anterior, no significa de manera alguna que renuncien a los derechos o a ejercer las acciones legales que les correspondan, ni que deban agotar previamente dichos procedimientos como condición para ejercer las acciones legales correspondientes.

TÍTULO CUARTO DE LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

CUADRAGÉSIMA SEXTA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DEL "INFONAVIT" Y DE "LA CAJA". Atendiendo a lo estipulado en los contratos que se hacen constar en los títulos Segundo y Tercero de la presente Escritura, el sujeto de crédito, denominado respectivamente en dichos contratos como la o el Trabajador Derechohabiente y "EL SOCIO" (y su cónyuge, señor(a) _____ *Anotar el nombre del (de la) cónyuge en el caso de que la o el trabajador derechohabiente se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal*), para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la o el Trabajador Derechohabiente y "EL SOCIO" contrae por virtud del presente contrato, constituye(n) hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" sobre el inmueble relacionado en el (los) antecedente(s) _____ de esta Escritura,

con la superficie, 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 y grado sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni 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 Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de _____ *(Anotar el nombre del Estado donde se ubica el inmueble)*, y, por lo tanto, se extiende a las acciones naturales

del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y 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 y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago.

La hipoteca se constituye:

(i) Por lo que se refiere al crédito otorgado por el "INFONAVIT", la hipoteca se constituye hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

(ii) Por lo que se refiere al crédito otorgado por "LA CAJA" en el capítulo Primero del presente instrumento, hasta por un importe en pesos por la cantidad de \$ _____ pesos, Moneda Nacional).

Por lo señalado en los dos incisos anteriores, esta hipoteca se constituye hasta por el importe total de \$ _____ pesos, MONEDA NACIONAL) *(Anotar el importe que resulte de sumar en pesos los dos créditos otorgados)* para garantizar ambos créditos otorgados.

La o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO (y, en su caso, el cónyuge de la o el TRABAJADOR), el "INFONAVIT" y "LA CAJA" conviene(n) en que esta garantía hipotecaria garantiza, además del pago del saldo insoluto del principal de ambos créditos y de todos los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios que se causen con motivo de los contratos de apertura de crédito consignados en los títulos Segundo y Tercero de este instrumento, aunque éstos excedan de (3) tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil Federal y su correlativo del Estado de _____ *(Anotar el nombre del Estado donde se ubica el inmueble)*, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y el pago de los demás accesorios que se causen en los términos de estos mismos contratos de apertura de crédito.

La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el principal de los créditos otorgados por el "INFONAVIT" y "LA CAJA", sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente y de "EL SOCIO". Una vez cubiertos los créditos otorgados y los demás adeudos en su totalidad, el "INFONAVIT" y "LA CAJA" autorizarán respectivamente la liberación de la hipoteca.

El "INFONAVIT" y "LA CAJA" aceptan la hipoteca en primer lugar constituida a su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. - INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA. Las partes convienen que en caso de incumplimiento a cualquiera de los dos contratos convenidos en los títulos Segundo y Tercero de este instrumento, el acreedor del contrato incumplido, el "INFONAVIT" o "LA CAJA", ejercerá la acción de recuperación, en la vía especial hipotecaria, ordinaria o ejecutiva, sea ésta civil o mercantil, o la que corresponda, de manera independiente, sin que obste o condicione el ejercicio de dicha acción el hecho de que el contrato del otro acreedor no se haya incumplido o, incluso en el caso de que habiéndose incumplido, este último acreedor decida no presentar su demanda, en virtud de que se trata de contratos de créditos distintos.

TÍTULO QUINTO DEL CONTRATO DE MANDATO

CUADRAGÉSIMA OCTAVA. - MANDATO. La o el Trabajador Derechohabiente en este mismo acto, como mandante, celebra con el “**INFONAVIT**”, como mandatario, un contrato de mandato sin representación para que, por cuenta suya, entregue las aportaciones mensuales a que se ha obligado, en este mismo instrumento, a realizar al Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente octavo de esta Escritura.

El “**INFONAVIT**” acepta el mandato que la o el Trabajador Derechohabiente le otorga en esta cláusula.

TÍTULO SEXTO DE LAS CLÁUSULAS GENERALES

QUINCUGÉSIMA NOVENA. - DOMICILIO. Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios:

La o el Trabajador Derechohabiente/**SOCIO**: ubicado en el número _____, de la calle _____, de la colonia _____, de la ciudad de _____, del estado de _____.

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

PARA EL NOTARIO: en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá incluir lo siguiente:

“**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 _____.

El **INFONAVIT**: Barranca del Muerto 280
Colonia Guadalupe Inn
Demarcación Territorial Álvaro Obregón
01029 Ciudad de México

La “**PARTE VENDEDORA**”: _____

Las partes podrán cambiar el domicilio convencional antes señalado, en cuyo caso la parte interesada notificará a la otra parte el nuevo domicilio convencional que señalare para los efectos estipulados en esta cláusula. Mientras una parte no notifique a la otra parte por escrito el cambio del domicilio convencional señalado por ella en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta Escritura, con cuando menos una antelación de 15 (quince) días naturales a la fecha en que pretenda que se produzca o haya de producirse el cambio de su domicilio convencional, los avisos, notificaciones, comunicaciones extrajudiciales y cualesquiera notificaciones, emplazamientos y comunicaciones judiciales que las otras partes hagan o pidan que se hagan a esa parte en el domicilio convencional que previamente ella les hubiere señalado en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta Escritura, surtirán plenamente sus efectos.

El “**INFONAVIT**” proporciona y continuará proporcionando a la o el Trabajador Derechohabiente información clara, cierta, veraz, transparente, objetiva y oportuna relacionada al crédito, para ello utilizará los medios de contacto que la o el Trabajador Derechohabientes ha establecido en este acto en el formato de datos de contacto de la o el Trabajador Derechohabiente acreditado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se agrega al apéndice de esta Escritura, bajo la letra “X”, el cual debidamente firmado por la o el Trabajador Derechohabiente, se identificará como Anexo “C” del respectivo contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

El “**INFONAVIT**” procurará que los datos de contacto de la o el Trabajador Derechohabiente sean pertinentes, correctos y actualizados, garantizando la obtención lícita, protección y tratamiento adecuado de sus datos personales conforme a las disposiciones en la materia.

QUINCUGÉSIMA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, y en su Anexo “A” del contrato de Crédito que se consignan en esta Escritura, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

QUINCUGÉSIMA PRIMERA. - MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD. Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se consignan en este instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

QUINCUGÉSIMA SEGUNDA. - RECURSO DE INCONFORMIDAD. En los casos de inconformidad de la o el Trabajador Derechohabiente o sus beneficiarios sobre derecho a créditos, cuantía de aportaciones y de descuentos, así como sobre cualquier acto del Instituto que lesione derechos del trabajador inscrito o de sus beneficiarios, se podrá promover ante el propio Instituto un recurso de inconformidad.

El Reglamento de la Comisión de Inconformidades del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que se publique en el Diario Oficial de la Federación y se encuentre vigente, determinará la forma y términos en que se podrá interponer el recurso de inconformidad a que se refiere esta cláusula.

El término para interponer el recurso de inconformidad será de treinta días contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del acto respectivo o del día que el interesado haya tenido conocimiento del acto recurrido, señalando tal circunstancia bajo protesta de decir verdad.

QUINCUGÉSIMA TERCERA. - JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta Escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles.

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 radica su cuenta.

CERTIFICACIÓN NOTARIAL

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: -----

a)

b)

c)

v) Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o, en su caso, comisiones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras de los contratos de crédito consignados en este instrumento.

w) Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el título respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" explicaron a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como en su caso, las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.

x) Que, por las declaraciones tanto de los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA", como de la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO, contenidas en el título respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración de los contratos de crédito simple consignados en el presente instrumento.

y)

z)- DOY FE.

(El Notario, bajo su más estricta responsabilidad, deberá hacer constar el acreditamiento de la personería de los representantes y apoderados, cerciorándose de que éstos cuentan con facultades suficientes para celebrar los actos jurídicos del instrumento.)

OPCIÓN I.- La o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO no solicitó Oferta Vinculante.

..... Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a) Que en las cláusulas no financieras de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.
- b) Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el título respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" explicaron a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.
- c) Que por las declaraciones de los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" y la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del presente contrato.

OPCIÓN II.- La o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO sí solicitó Oferta Vinculante y no hay diferencias entre ella y las Cláusulas Financieras.

..... Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a) Que las cláusulas no financieras de este instrumento coinciden con los términos y condiciones de la Oferta Vinculante emitida a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO.
- b) Que en las cláusulas no financieras de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.
- c) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el título respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" explicaron a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.

OPCIÓN III.- La o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO sí solicitó Oferta Vinculante y existen diferencias entre ella y las Cláusulas Financieras.

..... Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:

- a) Que en las cláusulas no financieras de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.
- b) Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el título respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" explicaron a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en las mismas.
- c) Que en las declaraciones a que se refiere el inciso anterior, los respectivos representantes del "INFONAVIT" y de "LA CAJA" explicaron a la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO las razones por las que la Oferta Vinculante no coincide con las cláusulas financieras.

- d) Que **la o el Trabajador Derechohabiente/SOCIO** ratifica conocer el contenido y alcances de los Anexos "A", "B" y "C", referidos en sus declaraciones en el presente instrumento, que acepta su contenido, ratifica su aceptación y, a mayor abundamiento, los firma ante mí conjuntamente con el presente instrumento.
- e) Que me identifiqué como notario ante los otorgantes; que me cercioré de su identidad _____; que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente Escritura y, especialmente, el derecho que tiene el Trabajador de leer las Condiciones Generales de Contratación y la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, de las Condiciones Generales de Contratación y de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, por lo que, advertidos de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, estampando todos los comparecientes al calce su firma _____. - Autorizo acto continuo a la firma de los comparecientes. -
DOY FE.

PERSONALIDAD

(El Notario, bajo su más estricta responsabilidad, deberá hacer constar el acreditamiento de la personería de los representantes y apoderados, cerciorándose de que éstos cuentan con facultades suficientes para celebrar los actos jurídicos del instrumento.)

GENERALES