

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

**LIBRO**

**ESCRITURA**

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

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

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

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

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

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

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

**PARA EL NOTARIO**

- Deberá cambiar la redacción si se lleva a cabo también el acto de compraventa del inmueble.
- Si se otorga el crédito con recursos de CONAVI el notario deberá señalarlo.

**ANTECEDENTES**

**I. TÍTULO DE PROPIEDAD**

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

**II. CERTIFICADO DE GRAVÁMENES**

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

**III. IMPUESTOS Y DERECHOS**

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

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

## DECLARACIONES

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

- a) Se constituyó conforme a las leyes mexicanas como consta en el Acta Pública Número Dos Tomo XVII, de fecha 27 de enero de 1996, otorgada ante la Fe del Licenciado Juan Francisco Corripio Andrés Notario Público 24 del Partido Judicial de San Luis Potosí, San Luis Potosí, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 24067.
- b) Que se transformó en una Sociedad Cooperativa de Ahorro y Préstamo de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en términos de los dispuestos 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](http://www.cpm.coop) Redes sociales: Facebook.com/CajaPopularMexicana Twitter: @CajaMexicana.
- g) El contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número 2391-138-013574/09-02994-1125.

### II. DECLARA "EL SOCIO" Y "EL GARANTE HIPOTECARIO", por su propio derecho que:

- a) Es una persona física con capacidad legal y facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, así como para asumir y dar cumplimiento a las obligaciones que en el mismo se establecen.
- b) Que ha solicitado a "LA CAJA" un crédito en los términos establecidos en el presente contrato.
- c) Que es cierta la información proporcionada a "LA CAJA" para la celebración del presente contrato, conociendo el contenido y alcances del artículo 111 Fracción I de la Ley para Regular las actividades de las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo.
- d) El avalúo practicado al Inmueble descrito en los antecedentes de la presente escritura, fue realizado por el perito valuador que en forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a "LA CAJA".
- e) Que 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.
- f) Sabe que el contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) A la fecha de firma del presente instrumento, no tiene(n) conocimiento de enfermedad o padecimiento alguno que pueda provocarle(s) incapacidad física o jurídica.
- l) Que es el titular de la cuenta de depósitos a la vista o de ahorro número , mismas que se utilizará para realizar los pagos del crédito mediante el servicio denominado domiciliación.

#### PARA EL NOTARIO

En el caso de haberse otorgado un subsidio insertar:

- m) Que su Clave Única de Registro de Población CURP es .
- n) Que bajo protesta de decir verdad, los recursos con que amortizará el crédito objeto del presente contrato, son de su propiedad y provienen de actividades lícitas.

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

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

#### III. DECLARA "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES":

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

#### PARA EL NOTARIO

Descripción de la compraventa.

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

## CLÁUSULAS

### TÍTULO PRIMERO DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

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

#### PARA EL NOTARIO

- En el supuesto de que el crédito se otorgue con el subsidio de CONAVI deberá señalar el monto del crédito a la vivienda, el del subsidio federal y del ahorro previo de "EL SOCIO".
- Deberá señalar el valor y modalidad de la solución habitacional en la que se aplicará el financiamiento y el subsidio.
- Deberá señalar que el acuse de recibo del Certificado de Subsidio forma parte integrante del presente contrato.

**SEGUNDA.- FINALIDAD DEL CRÉDITO.** El importe del crédito será utilizado exclusivamente para la adquisición del bien descrito en el capítulo de declaraciones de "EL SOCIO" inciso h).

**TERCERA.- 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.

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

**QUINTA.- INTERESES ORDINARIOS.** "EL SOCIO", manifiesta que los intereses pactados en ésta cláusula no son excesivos, ni se convienen por extrema necesidad de obtener el crédito, renunciando a cualquier acción que en lo futuro pudiesen intentar con motivo de éstos, obligándose al pago de **intereses ordinarios** mensuales sobre saldos insoluto 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 períodos 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.

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

**SÉPTIMA.- DE LA FORMA Y LUGAR DE PAGO.** "EL SOCIO" se obliga a pagar a "LA CAJA" 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 específicas 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 generarán 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.
3. Domiciliación, en la fecha específica de pago de la amortización que corresponda.

Dichos pagos mensuales están integrados por (i) el importe de capital y (ii) los **intereses ordinarios** calculados de conformidad con la cláusula quinta, más los impuestos que correspondan, los cuales deberá depositar en la cuenta \_\_\_\_\_ 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 específica 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 NOVENA.

"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.

**OCTAVA. DOMICILIACIÓN.**- "EL SOCIO" se obliga a facultar a "LA CAJA" para que proporcione el servicio de disposición automática en su cuenta de depósito de ahorro o a la vista número \_\_\_\_\_ y, en consecuencia se cargue el importe de los pagos que deberá realizar de acuerdo al plan de pagos que forma parte integrante del presente contrato, en las fechas que "LA CAJA" le indique en dicho plan a "EL SOCIO", debiendo contar la cuenta con fondos suficientes con mínimo 24 horas de anticipación para cubrir los pagos durante la vigencia del crédito; al darse el supuesto de que "EL SOCIO" desee cambiar el número de cuenta para el cargo automático deberá solicitarlo en su sucursal de adscripción a través de los formatos proporcionado por "LA CAJA", con la finalidad de que se siga efectuando dicho cargo.

En caso de que el recurso existente en la cuenta de depósitos de ahorro o a la vista no sea suficiente para el pago de la amortización correspondiente, "EL SOCIO" se compromete a efectuar el pago por algún otro canal que mantenga disponible "LA CAJA" conforme a los establecidos en la cláusula **SEPTIMA**.

**NOVENA. - PRELACIÓN DE PAGO.** Para el caso de que "EL SOCIO" o cualquier tercero que realice algún pago relacionado con el presente contrato, será aplicado en el siguiente orden: (i) impuestos, (ii) **intereses moratorios**, (iii) **intereses ordinarios**, (iv) capital insoluto del crédito.

#### DÉCIMA. - PAGOS ADELANTADOS Y ANTICIPADOS.

**Pago Adelantado.** - Es la recepción del pago parcial o total, destinado a cubrir las amortizaciones inmediatas siguientes que aún no son exigibles conforme a las fechas establecidas en el plan de pagos.

"EL SOCIO" podrá efectuar en cualquier momento de la vida del crédito pagos adelantados, sin penalización, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones que le impone el presente contrato. La aplicación del Pago Adelantado se realizará en el orden siguiente, (i) impuestos de **intereses ordinarios**, de ser el caso, (ii) **intereses ordinarios** devengados desde la última fecha de pago anterior, a la fecha en que se realice el pago y iii) capital del pago programado.

El Pago Adelantado, no modificará las fechas de vencimiento ni el monto de pago, de las próximas amortizaciones.

Los pagos adelantados que "EL SOCIO" realice conforme al presente contrato, los deberá depositar en la cuenta número \_\_\_\_\_ para que sean aplicados mediante el Servicio de Domiciliación con cargo a la cuenta antes mencionada y en las fechas de pago específicas que se indican en su plan de pagos, que se anexa a este contrato que forma parte integrante del mismo, para ello "EL SOCIO" deberá requisitar y firmar en señal de autorización el formato que "LA CAJA" establezca para tal efecto.

Cuando el importe depositado para el pago sea superior al que deba cubrirse para la amortización inmediata siguiente, "LA CAJA" deberá obtener de "EL SOCIO" un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda siguiente: "EL SOCIO" autoriza que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para el Pago Anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos inmediatos siguientes del crédito".

Cuando "LA CAJA" reciba el pago aun no exigible del Período o importes inferiores, no será necesario realizar un escrito que indique el tratamiento de los recursos entregados en exceso. Cada vez que "EL SOCIO" efectúe un depósito para aplicar un Pago Adelantado, "LA CAJA" deberá entregarle un comprobante del depósito realizado.

**Pago Anticipado.**- Al pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, de los impuestos e interés ordinario devengado a la fecha de pago, antes de la fecha en que sean exigibles.

"EL SOCIO" podrá efectuar en cualquier momento de la vida del crédito pagos anticipados de forma parcial o 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.

Los pagos anticipados parciales no eximen a "EL SOCIO" de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes.

El Pago Anticipado, no modificará las fechas de vencimiento de las próximas amortizaciones, así como tampoco el importe de capital de los pagos inmediatos siguientes en préstamos con un tipo de pago decreciente, en el caso de préstamos otorgados con tipo de pago fijo, el pago anticipado solo modificará la proporción de pago de capital e intereses manteniendo el importe de pago establecido en su plan de pagos que se anexa al presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- 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 períodos 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 pago efectivamente recibido y el resultado a su vez se multiplicará por el capital de la amortización vencida. En el caso de vencimiento de más de una amortización se aplicará el mismo procedimiento para determinar el interés moratorio de cada amortización y los

resultados se acumularán para determinar la totalidad de los intereses moratorios, los cuales se cubrirán en orden cronológico de la siguiente manera del más antiguo al más reciente que se haya generado conforme a la fecha de vencimiento de cada amortización.

## TÍTULO SEGUNDO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

### DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍA HIPOTECARIA.

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

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

"EL SOCIO", para garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato, el pago de la cantidad de dinero dispuesta con el crédito concedido, así como los intereses que se generen, gastos y costos de juicio en su caso y, demás obligaciones que se deriven o pudieran derivarse de este contrato, de la ley o de resoluciones judiciales, constituye hipoteca especial, expresa y en primer lugar y grado a favor de "LA CAJA" sobre el bien inmueble señalado en el capítulo de ANTECEDENTE de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

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

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

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

### OBLIGACIÓN SOLIDARIA

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

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

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

**DÉCIMA CUARTA.- MARGEN DE GARANTÍA.** "EL SOCIO" se obliga a mantener un margen de garantía en una proporción de 1 (uno) a 1 (uno), a juicio de "LA CAJA", respecto del saldo insoluto del crédito y sus accesorios. En cualquier momento en que las garantías no guarden la proporción anterior "EL SOCIO" se obliga a restablecer dicha proporción o a liquidar la suma necesaria para restablecerla.

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

**PARA EL NOTARIO:** en caso de que la operación se incluya obligado solidario se deberá adicionar las siguiente cláusula, recorriendo el número de clausulado

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

## TÍTULO TERCERO DE LOS SEGUROS Y SUS CONDICIONES

**DÉCIMA SEXTA.- SEGUROS.** "EL SOCIO" se obliga a asegurar a la firma del presente contrato y previo a la disposición del crédito, 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 insoluto del crédito y sus anexidades.

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

Si "EL SOCIO" no contratare los seguros en las condiciones establecidas en ésta 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 SEPTIMA.- 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(s) bien(es).

Los trámites y procedimientos que sean requeridos por las autoridades (cualkiera 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 PRIMERA de este contrato.

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

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

#### TÍTULO CUARTO OBLIGACIONES DEL SOCIO

**DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER Y DAR.** "EL SOCIO" 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 segunda 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.

**DÉCIMA NOVENA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Convienen 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 décima que antecede, las siguientes:

- a) Si "EL SOCIO" dejare de cubrir puntualmente cualquier obligación de pago a su cargo derivada del presente instrumento.
- b) Si "EL SOCIO" transmite en cualquier forma la propiedad del inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de "LA CAJA" o sin que se cumplan los requisitos que "LA CAJA" y las leyes aplicables exijan en esos momentos para considerar sujeto de crédito al adquirente del inmueble.
- c) Si "EL SOCIO" grava en cualquier forma, o modifica 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 para el Distrito 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 otorgara el uso del inmueble dado en garantía sin la previa conformidad de "LA CAJA" manifestada por escrito.
- h) Si "EL SOCIO" no destina el importe del crédito de conformidad a lo establecido en la cláusula segunda de este contrato.
- i) Si se da por vencido anticipadamente, cualquier otro crédito que "LA CAJA" haya otorgado u otorgue a "EL SOCIO".
- j) Si "EL SOCIO" incumple cualquier obligación a su cargo contraída en el presente contrato.
- k) En los demás casos en que conforme a la ley se hacen exigibles anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a plazo.

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

**TÍTULO QUINTO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**VIGESIMA.- 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 saldo insoluto del crédito o las amortizaciones vencidas 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 cubra parcialmente el capital.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- 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 ésta 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 SEGUNDA.- 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 01 800 2768637, para lo cual deberá proporcionar la información que "LA CAJA" le requiera para tales efectos.

**VIGÉSIMA TERCERA.- 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 01 800 276 8637 y 477 7888000 extensión 8142, correo electrónico [une@cpm.coop](mailto:une@cpm.coop) y página de internet [www.cpm.coop](http://www.cpm.coop).

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), teléfono lada sin costo 01 800 999 8080 y en la Ciudad de México al 55 5340 0999, página de internet [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) o correo electrónico [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx).

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

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

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

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

De igual forma, "LA CAJA" se obliga a guardar estricta confidencialidad en la información personal de "EL SOCIO" y "OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Y/O AVAL(ES)", no podrá otorgarse sino al propio Socio o apoderado en términos de las disposiciones legales aplicables, garantizando "LA CAJA" en todo momento el sigilo financiero en sus operaciones. Ésta obligación no será aplicable cuando se trate de requerimientos de información que las autoridades

regulatorias, judiciales y administrativas las requiera, en los procedimientos en que "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES", sean parte, conforme a las características y condiciones que señalen las leyes aplicables.

**VIGÉSIMA SEXTA.- 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 SEPTIMA.- 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 ésta materia.

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

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

**TRIGÉSIMA.- 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 eroguen 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 TERCERA.- 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 CUARTA.- 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 QUINTA.- 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" en los términos del artículo 482 (cuatrocientos ochenta y dos) del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos en los Códigos de Procedimientos Civiles de las demás Entidades de México, por lo cual, "EL SOCIO" se obliga a entregar inmediatamente a "LA CAJA" o al depositario que ésta designe, la tenencia material de dicho inmueble.

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

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

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

"LA CAJA" no 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 SEPTIMA.- 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 OCTAVA.- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CUADRAGÉSIMA.- VALIDEZ Y EXISTENCIA.** Convienen 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 2391-138-013574/09-02994-1125.

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

**PARA EL NOTARIO**

Para el supuesto de subsidio CONAVI, deberá insertar además, el Certificado de Subsidio.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN.** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, LAS PARTES se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad donde se firma el mismo, renunciando expresamente a cualquier otro que con motivo de su domicilio presente o futuro 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**

**PERSONALIDAD**

**GENERALES**

DOCUMENTO INFORMATIVO