

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA

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

EL NOTARIO PODRÁ AJUSTARLO, SIN MODIFICAR EL FONDO DEL MISMO

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 que el propietario del inmueble otorgado en garantía es una tercer persona el párrafo anterior se deberá sustituir por el siguiente párrafo

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

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

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

ANTECEDENTES

I. TÍTULO DE PROPIEDAD

PARA EL NOTARIO. Deberá relacionarse la Escritura Pública que constituye el título de propiedad del 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 del 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 boletas de pago suficientes respecto de cualquier impuesto que deba tener al corriente la propiedad.

CAPÍTULO I DECLARACIONES

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

- a) Que se constituyó conforme a las leyes mexicanas como consta en el Acta Pública Numero Dos Tomo XVII, de fecha 27 de enero de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Juan Francisco Corripio Andrés, Notario Público Número 24 del Partido Judicial de San Luis Potosí, S.L.P., e inscrita en el Registro Público de 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 XXII, de fecha 16 de mayo de 2008, otorgada ante la fe del Lic. 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 en calle Ignacio Altamirano Número 407, colonia San Juan de Dios, C.P. 37004, en la Ciudad de León, Guanajuato.
- 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.
- e) Que dentro de su objeto social se encuentra la celebración de éste tipo de actos.
- f) 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 (UNE).
- g) 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](https://twitter.com/CajaMexicana).
- h) Que el presente contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión (RECA) a que se refiere la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los servicios financieros, bajo el número: 2391-439-028986/05-00200-0120.

II. Declara "EL SOCIO", por su propio derecho que:

- a) Que reconoce la personalidad con que comparece y suscribe el presente contrato el representante de "LA CAJA".
- b) Que a la fecha del presente contrato, se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, que no tiene instauradas en su contra demandas civiles, penales, mercantiles ni de cualquier otra índole o situación alguna que pueda afectar la exigibilidad del presente mismo.
- c) Que los informes y documentos presentados para obtener el préstamo son verdaderos y que a la firma del presente contrato no tiene conocimiento de ninguna circunstancia adversa que pudiera alterar las condiciones de aprobación del préstamo.
- d) Que para la celebración del presente instrumento no existe dolo, error, violencia, intimidación, mala fe o cualquier otro vicio que pudiera variar su consentimiento.
- e) Que es cierta la información proporcionada a "LA CAJA" para la firma del presente contrato, conociendo el contenido y alcance del artículo 111 fracción I de la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo.
- f) Que "LA CAJA" le ha entregado un ejemplar del presente contrato, de la carátula que forma parte integrante del mismo, así como del plan de pagos correspondiente.

- g) Que tiene conocimiento del contenido de la información y advertencias que le han sido proporcionadas con relación al Costo Anual Total (CAT) del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito que otorga "LA CAJA" a "EL SOCIO", los que son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte del mismo. El CAT contenido en la carátula como en el presente contrato es el que se encuentra vigente a la firma del presente.
- h) 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.
- i) "LA CAJA", con anterioridad a la firma de la presente escritura, puso a su disposición un ejemplar del presente contrato y le explicó a su satisfacción el contenido y alcance de todos y cada uno de los preceptos, disposiciones, cláusulas, documentos a firmar, gastos que se generarán por el crédito.
- j) 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.

PARA EL NOTARIO

- En el supuesto de estar casado, insertar el régimen matrimonial relacionado con el acta de matrimonio.

PARA EL NOTARIO

Si el Socio o un tercero es el garante hipotecario, deberá insertar lo siguiente:

III. Declara "EL GARANTE HIPOTECARIO":

- a) Que es legítimo propietario del siguiente bien inmueble _____ mismo que otorga en garantía hipotecaria.
- b) Que tiene plena posesión y dominio del bien inmueble señalado en el inciso que antecede, por lo que el mismo se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio como lo acredita con el certificado de libertad de gravamen de fecha _____, mismo que se anexa al presente contrato.
- c) Que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones relacionadas con el bien objeto de la presente operación.
- d) Que es su expresa voluntad dar en hipoteca en primer lugar y preferencia el inmueble que se señala en el inciso a) de la presente declaración.
- e) Que es su voluntad celebrar el presente contrato en los términos y las condiciones que se pactarán en el clausulado del mismo, obligándose al cumplimiento de todas y cada una de sus cláusulas que derivan en su participación en el presente contrato.

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

IV. 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".

III. Declaran "LAS PARTES":

- a) Reconocer la personalidad y capacidad jurídica que cada uno ostenta, así como no tener impedimento alguno para obligarse en términos del presente contrato.
- b) Que este acto no contiene vicio alguno que pudiera afectar su validez o existencia.
- c) Que es voluntad de los contratantes obligarse de conformidad con las siguientes cláusulas.

**CAPÍTULO II
APERTURA DE CRÉDITO**

PRIMERA.- DEFINICIONES Y TÉRMINOS.- Todos los términos empleados en el presente contrato y que se relacionan con el texto del mismo, tendrán los significados que a continuación se señalan:

AVAL: Obligación personal solidaria que asegura el pago total del crédito y sus accesorios en caso de incumplimiento por parte de "EL SOCIO".

CARÁTULA: a la hoja anexa al presente contrato en el que se establecen, monto del crédito, el monto total a pagar, plazo, tasa de interés anual ordinaria fija del crédito, CAT, comisiones relevantes que en su caso se generen por el otorgamiento del crédito, la cual forma parte integrante del mismo.

CAT: Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

EL ACREDITADO: El Socio señalado en la sección de datos generales del presente contrato y que comparece por su propio derecho.

ESTATUTOS: Bases de asociación que regulan el desarrollo, gobierno y forma de organización de "LA CAJA".

FECHA DE CORTE: Día del mes en la cual se calcularán los intereses ordinarios que se devenguen y, en su caso los intereses moratorios.

FECHA LÍMITE DE PAGO: Plazo máximo en que se debe realizar el pago.

GARANTE HIPOTECARIO: Propietario del bien inmueble otorgado en garantía y descrito en la sección de datos generales, quien grava el mismo a favor de "LA CAJA" para garantizar el puntual pago del importe del crédito.

GARANTÍA LÍQUIDA: Al depósito de dinero de "EL SOCIO" que se constituye como garantía para el pago total o parcial del presente crédito.

IVA: Impuesto al Valor Agregado.

LA CAJA: Caja Popular Mexicana, S.C. de A.P. de R.L. de C.V.

LAS PARTES: "LA CAJA", "EL SOCIO", "EL GARANTE HIPOTECARIO" y, en donde así aplique "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES".

OBLIGADO SOLIDARIO: Deudor solidario que adquiere el deber de responder en su totalidad de la obligación del pago contraída por "EL SOCIO" en caso de incumplimiento de este, y que para efectos del presente contrato, lo es el aval.

PAGO ADELANTADO: Al pago parcial o total, que aún no es exigible, aplicando a cubrir pagos periódicos del crédito respectivo, inmediatos siguientes.

PAGO ANTICIPADO: Al pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, antes de la fecha en que se exigible.

PAGO MÍNIMO: La cantidad mínima que "LA CAJA" deberá requerir a "EL SOCIO" en cada periodo de pago para que, una vez cubierta, el crédito se considere al corriente.

PLAN DE PAGOS: documento generado por "LA CAJA" que contiene la relación de pagos a cargo de "EL SOCIO", incluyendo el saldo insoluto del capital, **intereses ordinarios**, IVA, así como el número de abonos, periodicidad, fecha límite de pago, fecha de corte, el cual forma parte integrante del mismo.

POLÍTICAS DE CRÉDITO Y REGLAMENTOS: Criterios de carácter interno para la regulación, operación, colocación de los productos y servicios ofrecidos por "LA CAJA".

SALDO INSOLUTO: Al capital pendiente de amortizar el crédito.

SEGUNDA.- MONTO DE APERTURA DE CRÉDITO. "LA CAJA" otorga a "EL SOCIO" un crédito simple en moneda nacional por la cantidad de \$ _____ (_____), del cual se da por recibido a su entera satisfacción. En términos de lo dispuesto en el artículo 292 (doscientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito no se encuentran comprendidos los **intereses ordinarios, intereses moratorios**, accesorios, impuestos, así como los gastos de ejecución que deba cubrir "EL SOCIO" a "LA CAJA" en caso de incumplimiento del presente contrato; el crédito podrá ser otorgado total o parcialmente con recursos propios o externos.

TERCERA.- FINALIDAD DEL CRÉDITO. "EL SOCIO" se obliga a invertir el importe total del crédito exclusivamente para _____.

"EL SOCIO" se obliga a aportar con sus propios recursos, la diferencia que resulte entre el importe del crédito y el objeto del destino del crédito.

Cuando previo a la celebración del presente contrato, "EL SOCIO" haya presentado a "LA CAJA" un PROYECTO DE INVERSIÓN. "EL SOCIO" se obliga en todo momento a invertir el importe del crédito precisamente para los fines señalados en el mismo; para el supuesto de incumplimiento se considerará como una causa de vencimiento anticipado.

Para efecto del párrafo anterior, dentro del plazo de noventa días naturales contados a partir de la firma del presente contrato, "EL SOCIO" se compromete a entregar a "LA CAJA" copia de las facturas o comprobantes de la inversión del crédito otorgado conforme al proyecto de inversión.

Cuando "EL SOCIO" participe en cualquiera de los programas provenientes de FIDUCIARIOS o intermediarios financieros u organismos internacionales o nacionales o que estos hayan intervenido en el financiamiento, "EL SOCIO" permitirá y facilitará el acceso al inmueble en el que se lleva a cabo el proyecto de inversión, a los inspectores o personal que designen dichas instituciones; o entregar estados financieros, documentos y demás datos, que se relacionen con el crédito, cuando así lo señale "LA CAJA".

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

CUARTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO. La vigencia del presente contrato será de ____ meses contados a partir de su suscripción; sin perjuicio de lo anterior, las obligaciones aquí pactadas surtirán sus efectos legales y contractuales entre las partes, hasta que "EL SOCIO" haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones pactadas.

QUINTA.- DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. "EL SOCIO" podrá disponer del crédito otorgado por "LA CAJA" de manera total o parcial por medio de transferencia interna a cualquiera de las cuentas de ahorro o a la vista que tiene contratadas con "LA CAJA", así como directamente en ventanilla en efectivo o en cheque, en cualquier de las sucursales de "LA CAJA", las disposiciones se deberán realizar de acuerdo a lo estipulado en el formato indicado como "PROGRAMA DE MINISTRACIONES", mismo que deberá ser elaborado por "LA CAJA" y entregado a "EL SOCIO".

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

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

CAPÍTULO III
CAT, INTERESES ORDINARIOS Y PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

SEXTA.- INTERESES ORDINARIOS. “EL SOCIO” manifiesta que los intereses pactados 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. Los **intereses ordinarios** serán pagaderos conforme lo establecido en el plan de pagos que forma parte integrante del presente contrato; dichos intereses ordinarios se calcularán sobre saldos insolutos de capital en razón de una tasa anual fija del _____% (_____) el cual devengará diariamente sobre el saldo insoluto del crédito, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, causado sobre los intereses generados, los que deberán ser cubiertos conjuntamente al pago de capital programado. El pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

CÁLCULO. Los **intereses ordinarios** que “EL SOCIO” debe pagar a “LA CAJA” por la disposición del crédito, se calcularán dividiendo la tasa de **interés ordinaria** anual fija entre 360 (trescientos sesenta) días, el resultado obtenido se multiplicará por el número de días 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, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado que corresponda.

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

SÉPTIMA.- 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 **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.

OCTAVA.- 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 intereses no podrá ser exigido al “EL SOCIO” por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

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

Los **intereses moratorios** después de calcularse generarán el porcentaje vigente por concepto de Impuesto al Valor Agregado que en su caso corresponda 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.

CAPÍTULO IV
DEL PAGO

NOVENA.- DE LA FORMA Y LUGAR DE PAGO. “EL SOCIO” se obliga a pagar a “LA CAJA” el importe del crédito más los **intereses ordinarios**, de acuerdo a las cantidades y fechas límite de pago que se indican en el plan de pagos que se anexa al presente contrato. Los pagos están integrados por (i) el importe de capital y (ii) los **intereses ordinarios** calculados de conformidad con la cláusula SEXTA, más los impuestos que correspondan, los cuales deberá realizar en cualquiera de las oficinas sucursales que tenga “LA CAJA” en el territorio nacional.

En el plan de pagos se contiene la relación de pagos a cargo de “EL SOCIO”, en el que incluye el saldo insoluto de capital, **intereses ordinarios**, Impuesto al Valor Agregado, 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 DECIMA.

“LA CAJA” aceptará según el medio de pago efectivo y transferencia interna para cubrir la amortización del crédito. Siempre que el pago sea realizado en cualquiera de las oficinas sucursales de “LA CAJA”, se acreditará de acuerdo a lo siguiente:

- 1) Efectivo; el mismo día, de forma inmediata.
- 2) Transferencia interna, el mismo día de forma inmediata.

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 sin que proceda el cobro de comisiones o **intereses moratorios**.

“EL SOCIO” se obliga a realizar el pago de la cantidad acreditada en las fechas convenidas, en horas hábiles, sin necesidad de previo requerimiento y en el domicilio presente o futuro que corresponda a las sucursales de “LA CAJA” 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 respectivo. Los pagos deberán hacerse de forma completa por el monto total de la amortización que corresponda, incluyendo los impuestos que correspondan, intereses sobre saldos insolutos, ya que en caso contrario, se aplicará la tasa moratoria a que se refiere la cláusula OCTAVA.

DÉCIMA.- PRELACIÓN DE PAGO. Para el caso de que “EL SOCIO” o cualquier tercero con interés jurídico 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA.- OBLIGACIONES PARA “EL SOCIO”. “EL SOCIO” se obliga expresamente, durante la vigencia del presente contrato o mientras exista un saldo insoluto a:

- a) Permitir y facilitar en cualquier momento la supervisión y aplicación de los recursos; así como el acceso al supervisor por parte de “LA CAJA”.
- b) Proporcionar la documentación que acredite el destino del crédito.

CAPITULO V DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

DÉCIMA TERCERA.- GARANTÍA HIPOTECARIA.

“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 antecedentes de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

PARA EL NOTARIO: En caso de que “EL SOCIO” esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal, se deberá incluir la siguiente redacción para sustituir el párrafo anterior.

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

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

Las partes convienen en que la hipoteca se extienda aun cuando exceda de tres años a los intereses devengados, de los que 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.

PARA EL NOTARIO: Cambiar la redacción de los últimos 4 párrafos, si una tercer persona distinta a “EL SOCIO” es el “GARANTE HIPOTECARIO”.

Para garantizar todas y cada una de las obligaciones que “EL SOCIO” asume en este instrumento y en consecuencia, el pago total del capital, intereses, gastos y costas a que hubiere lugar en caso de juicio y demás prestaciones que resulten a cargo de “EL SOCIO”, se constituye la siguiente garantía:

HIPOTECARIA: El(La) Sr(a) _____, para garantizar todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato especialmente el pago de la cantidad dispuesta al amparo de este contrato, así como a los intereses que se generen, gastos y costas a que hubiere lugar en caso de juicio y demás obligaciones que se deriven o pudieran derivarse de este contrato, de la ley o de resoluciones judiciales, se constituye como “EL GARANTE HIPOTECARIO” e hipoteca a favor de “LA CAJA” quien acepta en primer lugar y grado de prelación el bien inmueble descrito en el inciso b) de la declaración III de este contrato, misma que se da por reproducida aquí como si a la letra se insertase, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Esta hipoteca se constituye en primer lugar sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva de limitación alguna y, especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de _____ y, por lo tanto, las accesiones 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, 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 lo cual deberá tomarse razón en el Registro Público de la Propiedad al inscribirse el presente instrumento.

PARA EL NOTARIO

OBLIGACIÓN SOLIDARIA

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

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

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

PARA EL NOTARIO: deberá establecerse la relación de garantía de acuerdo a lo indicado por Caja Popular Mexicana, considerando que puede ser alguno de los supuestos siguientes: "adquisición de inmuebles" (distinto de vivienda): 1 (uno punto uno) a 1 (uno), crédito destinado a adquisición de bienes perecederos, adquisición de bienes duraderos, pago de servicios, pago de pasivos, pago de impuestos, adquisición de lote o terreno, inversión de capital de trabajo, inversión en activos fijos 1.5 (uno punto cinco) 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 SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- DE LA GARANTIA PERSONAL. El(Los) Sr(es). _____, se constituye como "OLBIGADO(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.

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

Si "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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.

De manera adicional "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" se obliga y manifiesta de conformidad que, cuando así se lo solicite "LA CAJA", deberá de contratar un seguro de protección a los riesgos que se encuentre expuesta la finalidad del crédito a satisfacción de "LA CAJA", donde está misma quedará como beneficiario preferente e irrevocable hasta la liquidación total del préstamo.

De igual forma para éste supuesto, "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" también se compromete a entregar a "LA CAJA" copias autógrafas de las pólizas o de los endosos y los originales de los recibos de pago anual de las primas correspondientes, dentro de los 5 cinco días siguientes a su emisión, las cuales quedarán en poder de "LA CAJA" mientras existan adeudos insolutos a cargo de "EL SOCIO" derivadas del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- SINIESTROS. Para el caso que el bien ofrecido en garantía, sufra algún siniestro, "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO", 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" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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 OCTAVA de este contrato.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que "EL SOCIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" 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.

CAPITULO VI DISPOSICIONES GENERALES

DÉCIMA NOVENA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. "LA CAJA" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de las prestaciones a cargo de "EL SOCIO" y a exigir de inmediato cualquier saldo pendiente de pago, **intereses ordinarios y moratorios** generados y los que se sigan generando, si "EL SOCIO" faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato y, en especial los siguientes casos:

- a) Si "EL SOCIO" no invierte o deja de invertir el monto total del crédito en la finalidad para la cual le fue otorgado.
- b) Si "EL SOCIO" incumple con su obligación de realizar cualquiera de los pagos que se indican en el plan de pagos.
- c) El incumplimiento a cualquier obligación societaria y/o de las pactadas en el presente contrato.
- d) Si no otorga las facilidades necesarias al interventor que considere "LA CAJA" para el cumplimiento de su cometido.

e) PARA EL NOTARIO: Se deberá establecer lo siguiente, solo en caso de que la finalidad del crédito sea "inversión de capital de trabajo" o inversión en activos fijos". Si "EL SOCIO" no entrega a "LA CAJA" la documentación que compruebe la inversión del crédito.
--

VIGÉSIMA.- EJECUCIÓN. En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de "EL SOCIO", las partes convienen que en el supuesto de incumplimiento y requerimiento judicialmente de pago, "LA CAJA" a su elección, podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial, sumario hipotecario o el que corresponda, de acuerdo al Código de Comercio, a la legislación mercantil o a la legislación civil aplicable, conservando la garantía real y su preferencia en el pago, aun cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de la ejecución.

VIGÉSIMA PRIMERA.- GARANTÍA LÍQUIDA"EL SOCIO" se obliga a mantener en garantía líquida la cantidad de \$ _____, de conformidad con las disposiciones contenidas en Estatutos, Políticas de Crédito y Reglamentos vigentes, mismas que "EL SOCIO" manifiesta conocer y estar de acuerdo con éstas, sin que se pueda disponer de la cantidad descrita anteriormente hasta haber cumplido con todas y cada una de las obligaciones aquí contraídas.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN A DISPOSICIÓN DE HABERES POR MORA. "EL SOCIO" autoriza a "LA CAJA" para que en caso de incumplir en los pagos convenidos, pueda disponer en cualquier tiempo y sin previa notificación 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", a fin de que éstas sean 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.- CESIÓN DEL CRÉDITO. De conformidad con el artículo 299 (doscientos noventa y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "LA CAJA" podrá en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, ceder, negociar o transmitir sus derechos y obligaciones bajo el presente contrato y sus anexos, sin necesidad de previa autorización de "EL SOCIO". Por el contrario "EL SOCIO" no podrá 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".

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

La fecha de corte y el periodo de movimientos, estarán sujetos a las condiciones de fecha y plazo del presente crédito y que se indican en el plan de pagos que se anexa al presente contrato y que se entrega a "EL SOCIO".

"EL SOCIO" podrá realizar la consulta de saldos, transacciones y movimientos en cualquiera de las sucursales de "LA CAJA" presentando una identificación oficial y su credencial de Socio.

VIGÉSIMA QUINTA.- 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 o en el comprobante de caja, se podrá sujetar al siguiente procedimiento:

- 1) Presentar una solicitud de aclaración dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio. Dicha solicitud deberá presentarse por escrito en la Sucursal en la que radica la cuenta. "LA CAJA" está obligada a acusar de recibo dicha solicitud.
- 2) Una vez recibida la solicitud de aclaración, "LA CAJA" entregará por escrito a "EL SOCIO", dentro de un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales, el dictamen correspondiente, anexando copia simple, en su caso, del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por "EL SOCIO".
- 3) Dentro del plazo de 15 (quince) días naturales contados a partir de la entrega del dictamen a que se refiere el párrafo anterior, "LA CAJA" pondrá a disposición de "EL SOCIO" en la Sucursal en la que radica la cuenta, el expediente generado con motivo de la solicitud de aclaración.

VIGÉSIMA SEXTA.- UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS. 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 Ignacio Altamirano No. 407, Colonia San Juan de Dios, C.P. 37004, número de teléfono lada sin costo 01 800 276 8637 y 477 7888000 extensión 8142, correo electrónico une@cpm.coop.

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), al teléfono lada sin costo 01800 999 80 80 y en la Ciudad de México al 01 55 5340 0999, página de internet www.condusef.gob.mx o correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx.

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

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

VIGÉSIMA OCTAVA.- AUTORIZACIONES. Previo a la firma del presente contrato "EL SOCIO" otorgaron de forma expresa e irrevocable su consentimiento para que "LA CAJA" solicite a las Sociedades de Información Crediticia autorizadas, toda 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 conocen plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio.

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

VIGÉSIMA OCTAVA.- AUTORIZACIONES. Previo a la firma del presente contrato "EL SOCIO" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES" otorgaron de forma expresa e irrevocable su consentimiento para que "LA CAJA" solicite a las Sociedades de Información Crediticia autorizadas, toda 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" y "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS Y/O AVALES" a la firma de autorización conocen plenamente la naturaleza, alcance y las consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio.

VIGÉSIMA NOVENA.- PROTECCIONES. "EL SOCIO" acepta y otorga su consentimiento para estar asegurado con HIR COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A. DE C.V., conforme a las políticas que "LA CAJA" y la propia aseguradora tienen establecidas para ayuda funeraria, protecciones al ahorro y al saldo de préstamos, mismas que están contenidas para su consulta en el CONTRATO UNIVERSAL de depósito de dinero que firmo a su ingreso como Socio y, del que se entregó un ejemplar. 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 CAJA" fue a los 67 (sesenta y siete) o más años de edad. Las condiciones generales del seguro para ayuda funeraria, protecciones al ahorro y al saldo de préstamos, están a disposición de "EL SOCIO" en la sucursal de "LA CAJA" en la que tiene registrada su cuenta.

Para el supuesto de que se materialice un siniestro el(los) beneficiarios y/o "EL SOCIO" deberá comunicarlo de manera inmediata a "LA CAJA" en la sucursal en la que tiene registrada su cuenta, identificando el siniestro, así como el número de crédito respectivo. "EL SOCIO" se obliga a dar a conocer a sus beneficiarios el contenido de la presente cláusula.

Aplican restricciones para los beneficios de ayuda funeraria, protección al ahorro y al saldo de préstamos de acuerdo a las condiciones particulares de la póliza de seguro vigente. "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.

TRIGÉSIMA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS. En los términos legales aplicables "LA CAJA" retendrá y enterará el impuesto que le corresponda pagar a "EL SOCIO".

"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.

TREGÉSIMA PRIMERA.- MEDIOS DE PRUEBA. En términos de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley para regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, el presente contrato de manera conjunta con los estados de cuenta certificados por el contrato facultado de "LA CAJA", serán título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, 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 los efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

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

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

"LA CAJA" no 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 del Socio.

TRIGÉSIMA CUARTA.- 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 registrada 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 los 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 registrada su cuenta y, una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el contrato.

"LA CAJA" pondrá a disposición de "EL SOCIO" en la sucursal en la que tiene registrada 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. "LA CAJA" entregará a "EL SOCIO" el saldo a favor, en su caso, en la fecha en que se dé por terminada la operación o al no haber acudido "EL SOCIO" a la sucursal u oficina, de "LA CAJA", informará por escrito o por vía telefónica que se encuentra a su disposición y determinará la forma cómo le puede ser devuelto.

TRIGÉSIMA QUINTA.- CASO FORTUITO. "EL SOCIO" se obliga al cumplimiento del presente contrato aún en caso fortuito o fuerza mayor, en términos de lo dispuesto por el artículo 2111 (dos mil ciento once) del Código Civil Federal.

TRIGÉSIMA SEXTA.- Una vez liquidados íntegramente el capital, intereses y demás obligaciones garantizadas y a cargo de "EL SOCIO", "LA CAJA" liberará a éste de las responsabilidades derivadas del presente contrato, otorgando los avisos respectivos a quien corresponda.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES. Convienen las partes que para todo lo relativo al cumplimiento del presente contrato señalan domicilio para oír y recibir notificaciones los siguientes:

De "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 punto I, inciso c).

Cualquier cambio de domicilio de “LA CAJA” 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 el propietario del inmueble otorgado en garantía es una tercera persona el párrafo anterior se deberá sustituir por el siguiente párrafo

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

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

De “EL GARANTE HIPOTECARIO”: 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 “GARANTE HIPOTECARIO” 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 SÉPTIMA.- DOMICILIO. Conviene las partes que para todo lo relativo al cumplimiento del presente contrato, señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones los siguientes:

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

“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.

PARA EL NOTARIO: En caso de que el propietario del inmueble otorgado en garantía es una tercer persona y en la operación se incluya obligado solidario, se deberá sustituir la cláusula anterior por esta

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

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

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

TRIGÉSIMA OCTAVA.- VALIDEZ Y EXISTENCIA. “EL SOCIO” reconoce expresamente al firmar el presente contrato la personalidad y facultades del representante de “LA CAJA”, por lo que esta no podrá ser desconocida en lo futuro. Asimismo, que en el presente acto no contiene vicio alguno que pudiese afectar su validez y/o existencia.

TRIGÉSIMA NOVENA.- Conforme a lo establecido en el artículo 4 fracción III de las Disposiciones de carácter general en materia de transparencia aplicables a las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares y sociedades financieras comunitarias, emitidas por la CONDUSEF, la referencia de los preceptos legales citados en el presente contrato, “EL SOCIO” podrá consultarlos en el Registro de Contratos de Adhesión bajo el número de registro: 2391-439-028986/05-00200-0120.

CUADRAGÉSIMA.- PROTECCIÓN ECOLÓGICA. “EL SOCIO” se obliga a manejar razonadamente los recursos naturales y preservar el medio ambiente, acatando las medidas emitidas por las autoridades competentes.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- Los honorarios, derechos y gastos que se ocasionen por virtud de ratificación de este instrumento, del ejemplar para “LA CAJA” y su inscripción en los registros públicos que correspondan, serán a cargo de “EL SOCIO” conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Estado (o su similar) de la República a que corresponda.

En caso de existir pagos relacionados con la cancelación del registro de la garantía, se realizará conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Estado de la República que corresponda o bien, la aplicable a esta materia.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- RECURSOS DE PROCEDENCIA LÍCITA.- “EL SOCIO” reconoce y acepta para todos los efectos legales a que haya lugar, que los recursos con los que pagará el crédito son y serán siempre propios y de procedencia lícita. Asimismo, reconoce expresamente que no actúa en nombre o representación de un tercero. En el caso de que los recursos con los que “EL SOCIO” decida hacer los pagos del crédito sean propiedad de un tercero, se obliga a notificar por escrito a “LA CAJA” de tal situación, así como el nombre del tercero de que se trate.

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 pudiera corresponderles.

CONSENTIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN

Consiento y autorizo a Caja Popular Mexicana S.C. de A.P. de R.L. de C.V., como responsable del tratamiento de mis datos personales (generales, financieros y patrimoniales) a utilizar los mismos para fines de comercialización de sus productos o servicios y para mercadeo y publicidad a través de medios físicos y digitales, así como para proporcionar dicha información para los mismos efectos a empresas afiliadas a esta Institución (terceros).

El presente consentimiento y autorización, puede ser revocado en el momento que usted así lo decida, a través de una solicitud que puede pedir al correo electrónico datospersonales@cpm.coop, y posterior a la acreditación de su personalidad, esta le será proporcionada para que realice la revocación antes referida, enviando su solicitud a través del mismo medio. Lo anterior, para efectos de dar cumplimiento a lo establecido por la normatividad Financiera y de Protección de Datos Personales aplicable.

“EL SOCIO”

“EL OBLIGADO SOLIDARIO Y/O AVAL”

NOMBRE Y FIRMA

NOMBRE Y FIRMA

“EL GARANTE HIPOTECARIO”

NOMBRE Y FIRMA

CERTIFICACIÓN NOTARIAL

PERSONALIDAD

GENERALES