|  |
| --- |
| **NOMBRE COMERCIAL DEL PRODUCTO**: {TIPO\_PRESTAMO}.**TIPO DE CRÉDITO**: {TIPO\_CREDITO}. |
| **CAT** **(Costo Anual Total)** | **TASA DE INTERÉS ANUAL** | **MONTO DEL CRÉDITO** | **MONTO TOTAL A PAGAR** |
| {TASACAT}Sin IVA, para fines informativos y de comparación | **ORDINARIA:** | {TASAN} | {IMPORTE}({IMPORTE\_LETRA}) | {IMPORTE\_TOTAL\_PAGAR}({IMPORTE\_TOTAL\_PAGAR\_LETRA}) |
| **MORATORIA:** | {TASAM} |
| **PLAZO DEL CRÉDITO:** | {PAGARES} {PERIODICIDAD\_PAGOS} | **FECHA LIMITE DE PAGO:****FECHA DE CORTE:** | {FECHA\_LIMITE}{FECHA\_CORTE} |
| **COMISIONES RELEVANTES** |
| * APERTURA:{COMISION\_APERTURA} y Formalización de contrato.
* ANUALIDAD: {COMISION\_ANUALIDAD}.
* PREPAGO:{COMISION\_PREPAGO}**.**
* PAGO TARDÍO: {COMISION\_PAGO\_TARDIO}**.**
 | * REPOSICIÓN DE TARJETA:{COMISION\_REPOSICION\_TARJETA}.
* RECLAMACIÓN IMPROCEDENTE: {COMISION\_RECLAMACION\_IMPROCEDENTE}.
* COBRANZA: {COMISION\_IMPORTE\_COBRANZA}.
* BURÓ DE CRÉDITO: {IMPORTE\_BURO\_CREDITO}.
 |
| **ADVERTENCIAS** |
| * ***“CONTRATAR CRÉDITOS QUE EXCEDAN TU CAPACIDAD DE PAGO AFECTA TU HISTORIAL CREDITICIO”.***
* ***“EL AVALISTA, OBLIGADO SOLIDARIO Ó COACREDITADO, RESPONDERÁ COMO OBLIGADO PRINCIPAL POR EL TOTAL DEL PAGO FRENTE A LA ENTIDAD FINANCIERA”***
* ***“INCUMPLIR TUS OBLIGACIONES TE PUEDE GENERAR COMISIONES E INTERESES MORATORIOS”;***
 |
| **SEGUROS** |
| TIPO DE SEGURO:  | OPCIONAL \_\_**{TIPO\_SEGURO\_OPCIONAL}**\_\_OBLIGATORIO \_\_**{TIPO\_SEGURO\_OBLIGATORIO}**\_\_ | ASEGURADORA: **\_\_\_\_**BENEFICIARIO**: \_\_\_\_** | CLÁUSULA: \_**10\_** |
| **ESTADO DE CUENTA** |
| ENVIAR A: \_\_**{CONSULTA\_ENVIAR\_DOMICILIO}**\_\_DOMICILIO. | CONSULTA EN: \_\_{**CONSULTA\_SUCURSAL}**\_\_SUCURSAL | CONSULTA VÍA: \_\_{**CONSULTA\_VIA\_INTERNET}**\_\_INTERNET |
| ACLARACIONES Y RECLAMACIONES |
| * **UNIDAD ESPECIALIZADA DE ATENCIÓN A USUARIOS:** \_\_UNIDAD DE ATENCIÓN A CLIENTES\_
* **DOMICILIO**: {EMPRESA\_DOMICILIO}
* **TELÉFONO(S)**: {SUCURSAL\_TELEFONO}. **CORREO ELECTRÓNICO: empresa@demo.com**
* **PÁGINA DE INTERNET**: {EMPRESA\_SITIO\_WEB} **ENCARGADA:** {ENCARGADA}**.**
 |
| NÚMERO DE REGISTRO DEL CONTRATO DE ADHESIÓN: **{RECA}** |
| COMISIÓN NACIONAL PARA LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS FINANCIEROS (CONDUSEF):TELÉFONO: 01 800 999 8080 Y 53400999. PÁGINA DE INTERNET. [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) / <https://www.gob.mx/condusef> |

LA PRESENTE CARÁTULA, FORMA PARTE ÍNTEGRA DEL CONTRATO DE CRÉDITO PARA VIVIENDA CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRA POR UNA PARTE **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**, REPRESENTADO POR SU ADMINISTRADOR ÚNICO Y EL (LA) C. **{ACREDITADO}** EN SU CARÁCTER DEL **“CLIENTE”**, CELEBRADO CON FECHA **{FECHA\_OTORGAMIENTO}** EN **{SUCURSAL\_MUNICIPIO}**, OAXACA.

|  |  |
| --- | --- |
| “{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**C. {EMPRESA\_REPRESENTANTE\_LEGAL}**ADMINISTRADOR ÚNICO | “**CLIENTE**”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_C. **{ACREDITADO}** |

# CONTRATO DE CRÉDITO PARA VIVIENDA CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRA POR UNA PARTE **{EMPRESA\_NOMBRE\_LARGO}** REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO **{EMPRESA\_REPRESENTANTE\_LEGAL}** EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**, Y POR OTRA PARTE EL (LA) C. **{ACREDITADO}** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL **“CLIENTE”** Y COMO **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”** A **{#GARANTES}{nombre\_completo}, {/GARANTES}{^GARANTES}- - - - -, {/GARANTES}**QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

1. DECLARACIONES
2. Declara **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** por conducto de su representante legal y bajo protesta de decir verdad:
3. Que es una sociedad financiera de objeto múltiple debidamente constituida de conformidad a las leyes mexicanas, como consta en la escritura pública número 8844, volumen 93 de fecha 10 de mayo del año 2017, otorgada ante la fe del licenciado Arturo David Vásquez Urdiales, titular de la notaría pública número 100 del estado de Oaxaca con residencia en el municipio de Santa Lucia del Camino, Distrito del centro, zona conurbada de la ciudad de Oaxaca de Juárez Oaxaca, e inscrita el 29 de mayo de 2017, en el tomo V, registro número 209 de la sección comercio del instituto de la Función Registral del Distrito Judicial de Tlacolula de Matamoros, Oaxaca.
4. Que se encuentra dado de alta en el Registro Federal de Contribuyente ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP) con numero de RFC **{EMPRESA\_RFC}**, con domicilio fiscal y para los efectos a que haya, en la casa marcada **{EMPRESA\_DOMICILIO}**
5. Que su Administrador Único cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente contrato, los cuales a la fecha no le han sido revocados, tal como consta en la escritura pública número 4707, volumen 159 de fecha 31 de marzo del año 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Raymundo Chagoya Villanueva, titular de la notaría pública número 125 del estado de Oaxaca con residencia en el municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, Distrito del centro, zona conurbada de la ciudad de Oaxaca de Juárez Oaxaca, e inscrita el 11 de abril de 2022, bajo el folio mercantil electrónico N-2020073520 y bajo el Número de Constancia de Inscripción N-202200089132, del Registro Público de Comercio del Centro de Oaxaca de Juárez.
6. Que de conformidad al artículo 56 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas (SOFOM ENR) estará sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a las Disposiciones de Carácter General que emitió la SHCP el 17 de marzo del año 2011 y reformas.
7. Que dentro de su objeto social se encuentra como por objeto principal la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, factoraje financiero y complementariamente la administración de cualquier tipo de cartera crediticia.
8. Manifiesta que previo a la celebración de este contrato, **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** le informó por medio de pláticas informativas al **“CLIENTE”**, así como a los **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”** las obligaciones que asumen a la firma del contrato, así como de cultura financiera.
9. Declara el **“CLIENTE”**, por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad:
10. Qué es de nacionalidad **{NACIONALIDAD}**, mayor de edad, estado civil **{ESTADO\_CIVIL}** y que cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato. Que ingresó como **“CLIENTE”** a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** y que sus datos generales son y corresponden a los que ya han quedado señalados en el expediente y en este contrato.
11. Que su domicilio se encuentra en **{ACREDITADO\_DOMICILIO}** en el cual, desde este momento, lo señala para recibir todo tipo de notificaciones, acuerdos, interlocuciones y demás que se origine por la firma del presente contrato.
12. Que la procedencia de recursos con el cual pretende cubrir la totalidad del crédito proviene y provendrán de fuentes lícitas. Así mismo, ya fue informado a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** el destino del crédito, el cual se encuentra establecido en su respectivo expediente.
13. Asegura que previamente a la celebración de este contrato **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** le informó el Costo Anual Total (CAT), así como el alcance de las disposiciones legales establecidas en el presente contrato.
14. Que no se encuentra en una situación judicial o extrajudicial que amerite una limitante en su capacidad de pago, así como de estar al corriente en el pago de sus contribuciones al fisco.
15. Que dio lectura completa al aviso de privacidad establecido en la sucursal de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** y se da por enterado del manejo responsable y uso de sus datos personales.
16. Declaran el (los) **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”** por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, manifiesta(n):
17. Que es(son) persona(s), física(s), mayor(es) de edad, de nacionalidad mexicana, en pleno ejercicio de sus facultades y que hasta la fecha no le han sido revocados o limitados.
18. [Que son marido y mujer, casados bajo el régimen de sociedad conyugal y otorgan su consentimiento para hipotecar su bien inmueble como garantía respecto a este crédito.]
19. Que su(s) domicilio(s) se encuentra(n) en: **{#GARANTES}{domicilio\_completo}, {/GARANTES}{^GARANTES}- - - - -, {/GARANTES}**y a quienes desde este momento lo señala(n) para recibir todo tipo de notificaciones, acuerdos, interlocuciones y demás que se origine por la firma de este contrato.
20. Que, por su propio derecho, acude(n) a firmar este contrato, por así convenir a sus intereses, además de hacer propias las obligaciones del **“CLIENTE”** y asegurar el cumplimiento de las obligaciones que adquiere.
21. Que los datos, así como los documentos que proporcionaron previo a la celebración de este contrato, son reales, verídicos y vigentes, los cuales forman parte de su expediente.
22. Que es su intención es dejar en garantía su(s) bien(es) inmueble(s) descrito en la Cláusula 12.
23. AUTORIZACIONES ESPECIALES DEL **“CLIENTE”** Y EL (LOS) **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”**.
24. Autorizan a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** o a través de su personal facultado y/o autorizado para que lleven a cabo los siguientes actos:
25. Consultar el historial crediticio con alguna Sociedad de Información Crediticia (SIC), previo a la firma de los formatos que, para tal efecto, la propia SIC requiera, la cual tendrá un costo de **{IMPORTE\_BURO\_CREDITO} ({IMPORTE\_BURO\_CREDITO\_LETRA})** por persona.
26. Recibir por los medios que, para tal efecto considere apropiado **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**, información y/o publicidad de productos nuevos, promociones y cualquier otro evento que beneficie o sea de importancia al **“CLIENTE”**.
27. Que se le realicen por personal de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** o por terceras personas, visitas domiciliarias para verificar el desino del crédito y la aplicación correcta de los recursos que le fueron otorgados, así como llamadas telefónicas para el recordatorio de pagos en su caso.
28. Que se brinde el tratamiento de sus datos personales conforme a lo establecido en el aviso de privacidad que previamente dio lectura a la firma de este contrato.
29. Elevar el presente contrato a notario público que sea de la preferencia de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** e ingresarlo al Registro Público de la Propiedad (RPP) de la jurisdicción a que corresponda la ubicación del inmueble dado en garantía.
30. Que el bien inmueble dado en garantía se encuentra libre de todo gravamen a la celebración de este contrato y tal como lo demuestra con su **libertad de gravamen** que anexa al presente contrato como evidencia.
31. **CLAUSULAS**.
32. **Definiciones.** Para una mejor comprensión de este contrato, se pone a disposición del **“CLIENTE”** las siguientes definiciones:
* **GARANTE(S) HIPOTECARIO(S).** Persona o personas físicas que garantiza mediante la carga de gravamen sobre uno varios bienes inmuebles el pago de un crédito en caso de que el **“CLIENTE”** se encontrará imposibilitado económicamente.
* **AVISO DE PRIVACIDAD**. Documento generado por **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** responsable de la recopilación y tratamiento adecuado de datos personales y debe ser puesto a disposición del titular de los datos.
* **ACCESORIOS:** Todo gasto, cargo, comisión que tenga que sufragar el cliente conforme a este contrato, con independencia del crédito e interés.
* **CARÁTULA**. Documento que forma parte íntegra del presente contrato, en el cual se precisan las características generales del crédito.
* **CAT**. El Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.
* **CLIENTE**. Persona física que firma el presente contrato y se obliga a los términos y condiciones del mismo.
* **CONTRATO**. Hace referencia al presente contrato y sus anexos.
* **CONDUSEF.** A la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
* **COMPROBANTE**. Documento que acredite la realización de pago, emitido en ventanillas.
* **CNBV**. A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
* **DÍA HÁBIL**. Cualquier día en que las entidades financieras no estén obligadas a cerrar sus puertas ni a suspender operaciones en los Estados Unidos Mexicanos, en términos de las disposiciones de carácter general que para tal efecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del calendario que anualmente publica dicha autoridad en el Diario Oficial de la Federación.
* **DISPOSICIONES LEGALES**. Descripción de los fundamentos legales que conforman este contrato.
* **ESTADO DE CUENTA**. Documento emitido por **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** al **“CLIENTE”** y que informa sobre los movimientos, actividades y montos a pagar en relación a su crédito.
* **IFIT**. Ingreso de Fichas Técnicas, o también conocido como BURÓ de entidades financieras.
* **INTERÉS ORDINARIO**. Es el pago estipulado, por encima del valor prestado, que un deudor debe pagar a su acreditante por usar su dinero durante un periodo de tiempo determinado.
* **INTERÉS MORATORIO**. Tasa de interés que genera el capital por pagos no realizados en la fecha de vencimiento estipuladas en la **TABLA DE AMORTIZACIÓN**, hasta la liquidación del mismo.
* **IVA**. Impuesto al Valor Agregado, Sobre los intereses efectivamente cobrados, según la Ley del IVA, incluido en la tasa pactada.
* **NOTARIA PÚBLICA**. Función de orden público que compete al Estado, quien la delega a profesionales del derecho por virtud de la patente o fíat que para tal efecto expide el Titular del Poder Ejecutivo.
* **PAGARÉ**. Título ejecutivo mercantil, en el cual consta con todos los requisitos del artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que es parte íntegra de este contrato
* **PAGO ADELANTADO.** Al pago total, que aún no es exigible, aplicado a liquidar el crédito.
* **PAGO ANTICIPADO.** Al pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, antes de la fecha en que sea exigible**.**
* **PESOS**. Moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos
* **TABLA DE AMORTIZACIÓN**. Documento íntegro de este contrato, donde se muestra el calendario de pagos que deberá efectuar el **“CLIENTE”**.
* **RECA.** Registro de Contratos de Adhesión**.**
* **RPP.** Registro Público de la Propiedad.
* **RECO.** Registro de Comisiones.
* **REUNE.** Registro de Información de Unidades Especializadas.
* **SIC.** Sociedad de Información Crediticia**.**
* **SIPRES**. Sistema de Registro de Prestadores de Servicios Financieros.
* **UNE**. Unidad de Atención Especializada a clientes.
1. **Objeto y destino del crédito**. **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** otorga al **“CLIENTE”** un crédito por la cantidad de **{IMPORTE} ({IMPORTE\_LETRA})**, el cual, no comprende intereses, comisiones, cargos, impuestos y demás accesorios que por cualquier concepto pueda generarse por la celebración de este contrato, quien lo recibirá a su entera satisfacción, previo a la firma de un pagaré.

El destino del crédito será exclusivamente para: **{PRESTAMO\_DESTINO}**

El “**CLIENTE**” dispondrá del monto señalado en el primer párrafo de esta cláusula, en una sola exhibición en cheque o efectivo y se obliga única y exclusivamente para Enajenación de vivienda, Autoproducción de vivienda o Mejoramiento y/o Ampliación de vivienda.

Por lo anterior, **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** queda libre de toda responsabilidad en relación a los bienes o servicios que el **“CLIENTE”** adquiera o de las obligaciones que contraiga con algún proveedor**.**

**En caso de que presente crédito cuente con subsidio de alguna organización o instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional para el mejoramiento y/o ampliación de vivienda, será determinado por sus reglas generales vigentes**.

1. **Pagaré**. El **“CLIENTE”** suscribe a favor de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** un pagaré por la cantidad descrita en la [CLÁUSULA 2](#dos), del presente contrato.
2. **Transferencia.**  Cuando el **“CLIENTE”** adquiera algún bien mueble o insumos**,** autoriza e instruye desde este momento a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”,** para que realice la transferencia de su cuenta a la cuenta del **“PROVEEDOR”**, en donde previamente el **“CLIENTE”** informará a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** para realizar la transferencia, manifestando que **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** queda deslindada de cualquier responsabilidad por cualquier error de transferencia, derivado de dígitos otorgados erróneamente por el **“CLIENTE”.**
3. **Plazo del crédito.** El **“CLIENTE”** tendrá como plazo lo señalado en la **CARÁTULA** del contrato, precisamente en el recuadro identificado como **PLAZO DEL CRÉDITO**, el cual no será prorrogable.
4. **Formas de pago**. El **“CLIENTE”** deberá efectuar sus pagos conforme a su **“TABLA DE AMORTIZACIÓN”,** que le será entregado a la firma del pagaré correspondiente, especificando el monto total de cada amortización. Además, podrá efectuarlo mediante transferencia electrónica, entrega de cheque a favor de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** o en efectivo, en la sucursal donde le fue entregado el crédito o en cualquiera de sus sucursales, otorgándole un comprobante emitido por el sistema automatizado de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** que ampara la cantidad pagada.

Si por cualquier situación el día que corresponda efectuar su pago, fuere día inhábil, el **“CLIENTE” s**e obliga a realizar el pago respectivo al día hábil inmediato siguiente sin cargo alguno.

1. **Intereses ordinarios**. El **“CLIENTE”** se obliga a pagar a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}” Intereses ordinarios** a razón de la tasa anual de **{TASAN}** el cual no podrá exigirse el pago por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos de acuerdo a la periodicidad de los pagos previstos en la “**TABLA DE AMORTIZACIÓN**”.

La metodología de cálculo aplicable de cada periodo de interés será: Para calcular los intereses ordinarios, la tasa anualizada de interés ordinario aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado obtenido se multiplicará por el número de días naturales que integren el período de intereses de que se trate. La tasa resultante se multiplicará por el saldo insoluto del "**CRÉDITO**" y el producto será la cantidad que por concepto de intereses deberán pagar a “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” en cada fecha de pago de intereses.

1. **Intereses moratorios.** El “**CLIENTE**” se obliga a pagar a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** Intereses moratorios anuales de **{TASAM}** que, se causará a todo pago efectuado fuera del plazo establecido en la **“TABLA DE AMORTIZACIÓN”**, cuyo método de cálculo es el siguiente: La tasa anualizada de interés moratorio aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado se multiplicará por el saldo insoluto vencido, resultando así, el interés moratorio de cada día.
2. **Pagos anticipados y adelantados. “{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** aceptará **pagos anticipados** sin penalización alguna y aplicará a las últimas amortizaciones. Así mismo, aceptará pagos adelantados, los cuales serán exclusivamente para liquidación del crédito.
3. **Seguro**. A la firma de este contrato, **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** podrá solicitar por cuenta propia el siguiente seguro: Para la cobertura de riesgo por causa de muerte y/o riesgo crediticio, el cual queda al libre albedrío de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** Y la aseguradora que contrate, es decir, se sujetará a las políticas de cada aseguradora que llegue a contratar**, donde el costo del seguro será cubierto por el “CLIENTE”.**
4. **Comisión**. A la firma de este contrato, el **“CLIENTE”** deberá pagar las siguientes comisiones:
5. Comisión por apertura: Es la comisión que se origina con cargo al **“CLIENTE”** a la apertura de la cuenta de crédito, siendo la cantidad fija de **{COMISION\_APERTURA} ({COMISION\_APERTURA\_LETRA})** el cual se pagará en una sola ocasión.
6. **Garantía**. Para garantizar el cumplimiento parcial de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, especialmente el pago del capital del crédito, intereses ordinarios, moratorios, comisiones, impuestos, así como los gastos y otras sumas de dinero que deban ser pagadas por El “**CLIENTE**” en favor de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”,** El “**CLIENTE**” constituye en primer lugar a favor de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”,** una garantía real y cuyas características se describen a continuación:

Inmueble ubicado en {#TIENE\_DOMICILIO\_GARANTIA}{GARANTIA\_DOMICILIO\_COMPLETO}{/TIENE\_DOMICILIO\_GARANTIA}{^TIENE\_DOMICILIO\_GARANTIA}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_{/TIENE\_DOMICILIO\_GARANTIA} y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

{#GARANTIA\_DELIMITACIONES}

* Al {lado} mide {medida} y colinda con {colindancia}

{/GARANTIA\_DELIMITACIONES}

{^GARANTIA\_DELIMITACIONES}

* Al \_\_\_\_ mide \_\_\_\_\_\_\_ y colinda con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Al \_\_\_\_ mide \_\_\_\_\_\_\_ y colinda con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Al \_\_\_\_ mide \_\_\_\_\_\_\_ y colinda con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Al \_\_\_\_ mide \_\_\_\_\_\_\_ y colinda con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

{/GARANTIA\_DELIMITACIONES}

Además, el “**CLIENTE**” al momento de elevar el presente instrumento a protocolo notaria o testimonio cubrirá los gastos de honorarios del fedatario público y derechos del Registro Público de la Propiedad (RPP) y demás gastos que para tal efecto se generen. Además, al concluir su vigencia este contrato, y al haber cubierto la totalidad de sus obligaciones con **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**, deberá de cubrir los gastos para la debida liberación de gravamen del inmueble dado en garantía.

El “**CLIENTE**” asegura que, antes de la celebración de este contrato, el bien inmueble dado en garantía, se encuentra libre de todo gravamen.

1. **Vigencia**. El presente contrato tendrá una vigencia de {PAGARES} {PERIODICIDAD\_PAGOS}, contados a partir de la fecha en que se firme y concluirá exactamente el día {FECHA\_LIMITE}.
2. **Obligaciones del “CLIENTE”**. Durante la vigencia de este contrato, el **“CLIENTE”** se obliga a cumplir con las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:
3. Informar a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** sobre el cambio de domicilio que pudiere tener el **“CLIENTE”** o cualquiera de sus **“GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)”**.
4. Otorgar garantías adicionales, en caso de que las actuales sufran daños o detrimento en su valor actual.
5. No gravar el mismo bien inmueble dado en garantía en este contrato.
6. Pagar puntualmente sus amortizaciones conforme a su **“TABLA DE AMORTIZACIÓN”**.
7. Mantener vigente la póliza de seguro de cobertura amplia, esto durante la vida del crédito y designar a la contratación o renovación de la póliza a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** como beneficiario preferente e irrevocable.
8. Realizar el mantenimiento y reparaciones del bien dado en garantía.
9. En caso de alguna demanda en contra del **“CLIENTE”** donde exista riesgo de perder el bien dado en garantía, el **“CLIENTE”** deberá de informar a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** dentro de las 24 horas siguientes para que actúe conforme a su derecho e interés convenga.
10. No dar en arrendamiento, o sub-arrendamiento el bien otorgado en garantía.
11. No vender el bien dado en garantía sin el conocimiento previo de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** y este actúe conforme a su derecho e interés convenga.
12. No destinar el crédito para otro fin convenido en este contrato.
13. A no vender el bien dado en garantía, sin previo aviso y autorización de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”.**
14. **Rescisión de contrato**. El presente contrato, se dará por rescindido bajo los siguientes supuestos:
15. Al no pagarse una o más amortizaciones enunciadas en la tabla de amortización la cual contiene el calendario de pagos, se tendrá como consecuencia de que **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** podrá dar por vencido de manera anticipada y exigir el pago total del adeudo más los accesorios.
16. Si el **“CLIENTE"** faltare al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato.
17. Si el **“CLIENTE”** venda o pignora el bien dado en garantía sin previa autorización de **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**.
18. Gravar el bien inmueble dado en garantía en el presente contrato.
19. Por vender el bien inmueble objeto de este contrato.
20. Cuando el **“CLIENTE"** decidala rescisión previo pago del capital y los accesorios a la fecha de su notificación a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”**.

Por lo anterior, se le avisará al **“CLIENTE”** en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, del monto total pendiente de pago, quien, además, **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** hará efectiva la garantía otorgada por el **“CLIENTE”** para el cumplimiento pleno de sus obligaciones crediticias. No obstante, en caso de que el valor del bien dado en garantía sea inferior al monto adeudado, se procederá al requerimiento de pago inmediato.

1. **Estado de Cuenta**. De conformidad al artículo 33 de las Disposiciones de carácter general en materia de transparencia aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades No Reguladas, publicadas en el diario oficial de la federación con fecha 11 de agosto de 2015, se le hará entrega al “**CLIENTE**” de su estado de cuenta conforme a lo pactado en la carátula.

Para el caso de que el “**CLIENTE**” decida recibir su estado de cuenta en su domicilio, “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” le enviará su estado de cuenta cada 5 meses durante la vigencia de este contrato y dentro de los 10 diez días siguiente a la fecha de corte que corresponda. No obstante, si el “**CLIENTE**” decide realizar la consulta de su estado de cuenta en sucursal, “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” dejará a su disposición de manera mensual y en horarios de atención, previa exhibición de su identificación oficial vigente.

1. **Unidad de Atención**. Para una pronta y expedita atención al **“CLIENTE”, “{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** pone a su disposición la unidad de atención especializada a **“CLIENTES”** el cual tiene su domicilio en **{EMPRESA\_DOMICILIO}**, que tiene por objeto atender todas las reclamaciones, quejas y comentarios que pudiesen llegar a generar por la contratación de este producto, además, cuenta con un horario de atención de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 del día, al teléfono **{SUCURSAL\_TELEFONO}** o al correo **empresa@demo.com**, además, podrá efectuar su queja, reclamación o comentarios de forma escrita, debidamente firmada por el “**CLIENTE”,** no obstante **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** tendrá un periodo que no excederá de los 30 días hábiles a partir de su recepción para responder al **“CLIENTE”.**

Cabe señalar que, si el “**CLIENTE**” tuviere alguna inconformidad con alguno de los movimientos establecidos en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración dentro de los 90 días naturales contados a partir de la fecha de corte, o en su caso de la realización de la operación.

En caso de que **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** no diere contestación a la solicitud de reclamación, el **“CLIENTE”** optará por acudir a la CONDUSEF a llevar a cabo su queja o reclamación, mediante los medios que para tal efecto establece el artículo 63 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, a los teléfonos (55) 5340 0999 y (01 800) 999 8080 o a través de su correo: asesoria@condusef.gob.mx , o a la página <https://www.gob.mx/condusef>.

1. **Protección y confidencialidad de datos personales**. **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** procurará de conformidad a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los particulares, brindar un manejo responsable a la información que el **“CLIENTE”** otorgue por la celebración de este contrato y quien, además, el **“CLIENTE”** tiene pleno conocimiento, dado que dio lectura completa al aviso de privacidad previo a la celebración de este contrato.
2. **Restricción y denuncia**. **"LAS PARTES"** convienen en que **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** se reserva el derecho de restricción y denunciar el presente contrato en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue al **"CLIENTE"**. En caso de denuncia de este contrato, se dará por vencido anticipadamente el plazo pactado y el **"CLIENTE"** deberá pagar a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** de inmediato el importe de las sumas que haya dispuesto más las que le adeude por cualquier otro concepto.
3. **Independencia de cláusulas**. Para el caso de que, por cualquier circunstancia, se declare alguna cláusula del presente contrato como invalida o abusiva, este será sometida a una revisión y posteriormente su modificación, sin embargo, el resto de las demás cláusulas quedan firmes y surtirán plenamente sus efectos legales.
4. **Modificación al contrato**. Si por alguna disposición legal o emisión de nuevas reglas o norma, se tuviere que modificar el presente contrato, “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” informará con 30 días naturales al “**CLIENTE**” de dicha modificación, mediante el estado de cuenta o avisos en la sucursal conocedora de la cuenta, para que el “**CLIENTE”** actué conforme a su derecho convenga y sin responsabilidad alguna, para el caso de que ATZIN no reciba respuesta alguna, se entenderá como aceptada dichas modificaciones.

Para el caso de que, el “**CLIENTE**” decida solicitar la terminación del contrato, lo deberá de realizar por escrito libre y entregarlo en la sucursal donde se apertura la cuenta y en consecuencia deberá de efectuar el pago de todos los importes que hasta la fecha de entrega de la solicitud se hubieren generado.

1. **Vencimiento anticipado**. El “**CLIENTE**” podrá solicitar en todo momento a **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** la terminación y/o cancelación del presente contrato bajo el supuesto siguiente:
* Bastará con la presentación de una solicitud por escrito libre en el domicilio del establecimiento o sucursal de “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” donde exprese su intención de terminar el contrato, así como el pago íntegro del crédito, por consecuencia dicho contrato se dará por terminado al día hábil siguiente de la presentación de la solicitud. No obstante, para el caso de que existan adeudos pendientes por cubrir por parte del “**CLIENTE**”, en cuyo caso, la terminación del contrato se verificará una vez realizado el pago correspondiente, por lo que **‘{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** dará a conocer al “**CLIENTE**” el importe adeudado a más tardar dentro de un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud de terminación. En la fecha que se dé por terminada la operación, “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” entregará al “**CLIENTE**” cualquier saldo que este tenga a su favor, por cualquier medio que este indique, deduciendo en su caso, las comisiones y demás accesorios que en términos del contrato y de las disposiciones sean aplicables al “**CLIENTE**”; realizado el pago del importe adeudado por parte del “**CLIENTE**” a “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**”, este tendrá la obligación de extenderle al “**CLIENTE**” su estado de cuenta donde consta el fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos, obligaciones derivados y del cumplimiento en su obligación de pago.

Por lo anterior, **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** una vez que se hubiere agotado el procedimiento, no se hará al “**CLIENTE”** requerimiento de pago alguno, tampoco se le cobrará, ni reportar como adeudos vencidos a las sociedades de información crediticia, por ende, “**{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}**” deberá cancelar la cuenta e informar a las sociedades de información crediticia que la cuenta está cerrada sin adeudo alguno.

1. **Jurisdicción**. Para la debida interpretación y cumplimiento del presente contrato, se está a lo dispuesto por la legislación federal y demás legislaciones aplicables, sometiéndose las partes a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Judicial de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, renunciando expresamente al fuero que por razón de domicilio o cualquier otra causa, presente o futura, pudiere llegar a corresponderle al **“CLIENTE”.**

Además, nos sometemos a la competencia de la CONDUSEF en las conciliaciones y arbitraje, de conformidad a lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros,

Leído el presente contrato e impuestas de su contenido, alcance y valor legal, las partes lo firman por duplicado, en la ciudad de **{SUCURSAL\_MUNICIPIO}**, Oaxaca, **{FECHA\_OTORGAMIENTO}**.

# **LAS PARTES**

|  |  |
| --- | --- |
| **“CLIENTE”** | **“{EMPRESA\_NOMBRE\_CORTO}”** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_C. {ACREDITADO} | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_C. {EMPRESA\_REPRESENTANTE\_LEGAL}Administrador Único |
| {#TIENE\_GARANTES}GARANTES HIPOTECARIOS{/TIENE\_GARANTES} |
| {#GARANTE\_IZQ}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_C. {nombre\_completo}{/GARANTE\_IZQ} | {#GARANTE\_DER}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_C. {nombre\_completo}{/GARANTE\_DER} |