

Hipoteca Fuerte

La siguiente cláusula aplica para el destino de Adquisición de vivienda, Mejora de Hipoteca, Mejora de Hipoteca más remodelación, o remodelación.

SEXTA:- PAGO MENSUAL.- **EL ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO en el domicilio de EL BANCO, el IMPORTE DEL CRÉDITO, sus respectivos intereses y accesorios, mediante - pagos mensuales y consecutivos** que estarán integrados por la suma de la amortización de capital a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO anterior, más los intereses ordinarios que se generen, **los cuales se calcularán en la forma y términos que se indica en la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA,** la comisión por autorización del crédito diferida y sus accesorios.

Dichos pagos se efectuaran el día 3 - tres de cada mes, siendo el primer pago el día ___- _____ del mes de _____ del año 20__-dos mil_____.

Independientemente de lo pactado en la cláusula de CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA, los pagos que realice el ACREDITADO se aplicarán de acuerdo con el medio de pago utilizado de conformidad con la tabla siguiente:

Medios de pago:	Fechas de acreditamiento del pago:
Efectivo	Se acreditará el mismo día.
Cheque	a) De EL BANCO, se acreditará el mismo día. b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente.
Domiciliación	Se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con el ACREDITADO, o b) En la fecha límite de pago.
Transferencias electrónicas de fondos	a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditará el mismo día. b) Dentro de EL BANCO, se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.

Los pagos que el ACREDITADO realizare conforme a lo pactado en este contrato, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito conforme a lo siguiente: al pago de las comisiones, al pago de la primas del (de los) seguro(s) contratado(s), Impuesto al Valor Agregado, pago total de Intereses Moratorios, pago total de los intereses ordinarios y la cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se amortizará hasta donde alcance al Saldo de Capital.

La amortización de capital más intereses ordinarios correspondientes a cada mes, en lo sucesivo "**Erogación**", se obtendrá del resultado de dividir "C" entre "D" y multiplicar el resultado por menos uno (-1), en donde:

"A" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40.

“B” es igual al resultado de uno (1) más “A”, elevado a la potencia del número de pagos mensuales remanentes del crédito, salvo para el cálculo de la primer Erogación, en cuyo caso se elevará por el número de pagos que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

“C” es el resultado de multiplicar el saldo insoluto por “A” y por “B”.

“D” es igual a uno (1) menos la parte “B”.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de Reduce Pago.

La fórmula señalada en el párrafo anterior también se aplicará a partir del mes siguiente, en que el ACREDITADO realice un PAGO ANTICIPADO igual o mayor a un PAGO MENSUAL, independientemente del momento en que se realice dicho pago anticipado.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de Reduce Plazo.

Si se realiza un pago anticipado igual o mayor a un PAGO MENSUAL, a partir de la mensualidad siguiente, la amortización de capital correspondiente a cada mes, se obtendrá del resultado de dividir “C” entre “D” y multiplicar el resultado por menos uno (-1), y al resultado restar “E”, en donde:

“A” se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40.

“B” es igual al resultado de uno (1) más “A”, elevado a la potencia del número de amortizaciones que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

“C” es el resultado de multiplicar el importe del crédito por “A” y por “B”.

“D” es igual a uno (1) menos la parte “B”.

“E” se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40, y el resultado se multiplica por el saldo insoluto.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de Reduce Plazo y Pago.

Si se realiza un pago anticipado igual o mayor a un PAGO MENSUAL, a partir de la mensualidad siguiente, la amortización de capital correspondiente a cada mes, se obtendrá del resultado de dividir “C” entre “D” y multiplicar el resultado por menos uno (-1), y al resultado restar “E”, en donde:

“A” se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.4.

“B” es igual al resultado de uno (1) más “A”, elevado a la potencia del número de amortizaciones que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

“C” es el resultado de multiplicar el importe del crédito por “A” y por “B”.

“D” es igual a uno (1) menos la parte “B”.

“E” Se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.4, el resultado se

multiplica por el saldo insoluto de la tabla de amortización a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DE CRÉDITO.

Los siguientes párrafos aplican para el destino apoyo infonavit

Independientemente de la obligación de pago a cargo del ACREDITADO, se conviene que:

a).- Será aplicable lo señalado en el antecedente II-Segundo de este contrato, mismo que se entiende por reproducido a la letra, a efecto de que las aportaciones subsecuentes a la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro del ACREDITADO se destinen al pago del crédito concedido por EL BANCO, mediante el abono de las cantidades respectivas que Infonavit realice a la cuenta que EL BANCO al efecto le indique.

Asimismo, el saldo de la referida subcuenta de vivienda se aplicará al pago del crédito otorgado por EL BANCO en caso de que el ACREDITADO incumpla en el pago del referido crédito en virtud de la pérdida de la relación laboral. En dicho caso las aportaciones referidas dejarán de formar parte del monto constitutivo de su pensión.

b).- En caso de jubilación del ACREDITADO, el saldo de su subcuenta de vivienda se aplicará al pago del crédito otorgado por EL BANCO, en los términos del inciso anterior.

c).- Para los efectos de lo estipulado en la presente cláusula se entenderá transcrito literalmente lo dispuesto en el antecedente II-Segundo de este contrato.

La siguiente cláusula aplica para el destino de Adquisición de terreno más Construcción, Compra Venta con terminación de obra o Construcción.

SEXTA:- PAGO MENSUAL.- EI ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO en el domicilio de EL BANCO, el IMPORTE DEL CRÉDITO, sus respectivos intereses y accesorios, mediante - pagos mensuales y consecutivos. Dichos pagos se efectuarán a partir de la firma del presente contrato y estarán integrados por la suma de la amortización de capital a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO anterior, más los intereses ordinarios que se generen, la comisión por autorización de crédito diferida y sus accesorios, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Los pagos sólo estarán integrados por la suma de los intereses ordinarios que se generen, las primas de seguros, la comisión por autorización de crédito diferida y sus accesorios, en los siguientes casos: i) mientras no se haya dispuesto del 100% cien por ciento del crédito concedido; o ii) mientras no se cumpla el plazo de disposición señalado en la cláusula de DISPOSICIÓN; una vez que se realice cualesquiera de las situaciones antes señaladas, se incluirá la amortización a capital correspondiente, a partir del siguiente PAGO MENSUAL.

Dichos pagos se efectuarán el día 3 - tres de cada mes, siendo el primer pago el día ___-_____ del mes de _____ del año 20__-dos mil_____.

Independientemente de lo pactado en la cláusula de CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA, los pagos que realice el ACREDITADO se aplicarán de acuerdo con el medio de pago utilizado de conformidad con la tabla siguiente:

Medios de pago:	Fechas de acreditamiento del pago:
Efectivo	Se acreditará el mismo día.

Cheque	a) De EL BANCO, se acreditará el mismo día. b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente.
Domiciliación	Se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con el ACREDITADO, o b) En la fecha límite de pago.
Transferencias electrónicas de fondos	a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditará el mismo día. b) Dentro de EL BANCO, se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.

Los pagos que el ACREDITADO realizare conforme a lo pactado en este contrato, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito conforme a lo siguiente: al pago de las comisiones, al pago de la primas del (de los) seguro(s) contratado(s), Impuesto al Valor Agregado, pago total de Intereses Moratorios, pago total de los intereses ordinarios y la cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se amortizará hasta donde alcance al Saldo de Capital.

Una vez que se haya dispuesto del 100% cien por ciento del crédito concedido o se cumpla el plazo señalado en la cláusula de DISPOSICIÓN, a partir del mes siguiente, la amortización de capital más intereses ordinarios correspondientes a cada mes, en lo sucesivo “**Erogación**”, se obtendrá del resultado de dividir “C” entre “D” y multiplicar el resultado por menos uno (-1), en donde:

“A” se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40.

“B” es igual al resultado de uno (1) más “A”, elevado a la potencia del número de pagos mensuales remanentes del crédito, salvo para el cálculo de la primer Erogación, en cuyo caso se elevará por el número de pagos que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

“C” es el resultado de multiplicar el saldo insoluto por “A” y por “B”.

“D” es igual a uno (1) menos la parte “B”.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de *Reduce Pago*.

La fórmula señalada en el párrafo anterior también se aplicará a partir del mes siguiente, en que el ACREDITADO realice un PAGO ANTICIPADO igual o mayor a un PAGO MENSUAL, independientemente del momento en que se realice dicho pago anticipado.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de *Reduce Plazo*.

Si se realiza un pago anticipado igual o mayor a un PAGO MENSUAL, a partir de la mensualidad siguiente, la amortización de capital correspondiente a cada mes, se obtendrá del resultado de dividir “C” entre “D” y multiplicar el resultado por menos uno (-1), y al resultado restar “E”, en donde:

"A" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40.

"B" es igual al resultado de uno (1) más "A", elevado a la potencia del número de amortizaciones que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

"C" es el resultado de multiplicar el IMPORTE DEL CRÉDITO por "A" y por "B". Si el ACREDITADO dispone parcialmente del IMPORTE DEL CRÉDITO y/o realiza un PAGO ANTICIPADO antes de la primera amortización a capital, se sustituye el IMPORTE DEL CREDITO, por el importe del crédito dispuesto.

"D" es igual a uno (1) menos la parte "B".

"E" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.40, y el resultado se multiplica por el saldo insoluto.

La siguiente redacción se utiliza en la opción de Reduce Plazo y Pago.

Si se realiza un pago anticipado igual o mayor a un PAGO MENSUAL, a partir de la mensualidad siguiente, la amortización de capital correspondiente a cada mes, se obtendrá del resultado de dividir "C" entre "D" y multiplicar el resultado por menos uno (-1), y al resultado restar "E", en donde:

"A" se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.4.

"B" es igual al resultado de uno (1) más "A", elevado a la potencia del número de amortizaciones que se indican en la cláusula de REEMBOLSO DEL CRÉDITO.

"C" es el resultado de multiplicar el IMPORTE DEL CRÉDITO por "A" y por "B". Si el ACREDITADO dispone parcialmente del IMPORTE DEL CRÉDITO y/o realiza un PAGO ANTICIPADO antes de la primera amortización a capital, se sustituye el IMPORTE DEL CREDITO, por el importe del crédito dispuesto.

"D" es igual a uno (1) menos la parte "B".

"E" Se obtiene de dividir la tasa de interés ordinaria vigente de conformidad con la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre 360 y multiplicar por 30.4, el resultado se multiplica por el saldo insoluto de la tabla de amortización a que se hace referencia en la cláusula de REEMBOLSO DE CRÉDITO.

NOVENA:- VENCIMIENTOS EN DÍAS INHÁBILES.- En el supuesto de que la fecha en que deba realizarse algún pago de principal, intereses o cualquier otro concepto de conformidad con el presente instrumento, fuere día inhábil bancario, la fecha de vencimiento de dicho pago se pospondrá al día hábil bancario inmediato posterior, sin que proceda el cobro de comisiones o intereses moratorios.

VIGÉSIMA:- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios, derechos e impuestos que origine o cause la formalización de este contrato ante Notario Público, su inscripción en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio correspondiente, su cancelación en el momento oportuno y la de la garantía cuando proceda, serán por cuenta del ACREDITADO.

En virtud de lo anterior, el ACREDITADO autoriza e instruye expresamente a EL BANCO desde este acto a que le cargue en la cuenta señalada en la cláusula de **CARGO EN CUENTA DE DEPÓSITO BANCARIO DE DINERO A LA VISTA** o en cualquier otra cuenta de depósito o valores que tenga o llegare a tener abierta el ACREDITADO con EL BANCO el importe de los conceptos referidos en el párrafo anterior y cualquier otro concepto que deba de pagar el ACREDITADO y que impida la inscripción de la garantía en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. De igual manera, en el caso de que EL BANCO se vea en la necesidad de sufragar alguno de dichos conceptos, el ACREDITADO se obliga a reembolsárselo de inmediato a EL BANCO. En el supuesto de no contar el ACREDITADO con recursos económicos suficientes en la mencionada cuenta, no es excluyente para que no pague los mismos con sus recursos.

EL BANCO no efectuará cargos, comisiones o gastos distintos a los especificados en este contrato

VIGÉSIMA PRIMERA:- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.- De acuerdo con “la ley”, EL BANCO aceptará la subrogación o sustitución del ACREDITADO por un tercero (deudor sustituto) siempre y cuando el deudor sustituto presente a EL BANCO una solicitud de crédito y la documentación que EL BANCO le requiera a fin de que se cumplan con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas por EL BANCO, en el entendido de que EL BANCO no estará obligado a aceptar la sustitución de deudor en tanto no compruebe: la identidad del deudor sustituto; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiere proporcionado el mismo; la capacidad crediticia del deudor sustituto conforme a las sanas prácticas bancarias y condiciones de mercado y el cumplimiento de las formalidades que se requieran para la sustitución del ACREDITADO por el deudor sustituto, en el entendido de que los gastos, honorarios y otros accesorios que se erogan por dicho concepto, serán a cargo del deudor sustituto.

Queda entendido que si EL BANCO no notifica por escrito al deudor sustituto el que ha comprobado lo señalado en el párrafo anterior, dentro de los 30 – treinta días naturales siguientes a la fecha en que le haya entregado a EL BANCO la documentación necesaria para verificar lo señalado en las disposiciones mencionadas, se entenderá por negada o rechazada la propuesta de sustitución de deudor.

VIGÉSIMA SEGUNDA:- ESTADOS DE CUENTA.- El ACREDITADO y EL BANCO acuerdan que mensualmente será enviado, por parte de EL BANCO al domicilio del ACREDITADO un estado de cuenta que EL BANCO emitirá dentro de los 8 (ocho) días naturales siguientes a la fecha de corte del período que corresponda. Además de lo anteriormente estipulado, el ACREDITADO podrá acudir a cualquiera de las sucursales de EL BANCO para solicitar el o los estados de cuenta que requiera, así mismo, el ACREDITADO y mediante la firma del presente contrato, autoriza a EL BANCO para que los mencionados estados de cuenta le puedan ser enviados por diversos medios, mismos que pueden ser correo directo, correspondencia, Internet y demás medios de comunicación directos al ACREDITADO, ya sea en su domicilio o a su cuenta de correo electrónico. En caso de que EL BANCO no tenga disponibles los Estados de Cuenta en el plazo mencionado, el ACREDITADO podrá solicitarlos a EL BANCO dentro de los 5 (cinco) días calendario siguientes a dicho plazo. El ACREDITADO y EL BANCO están de acuerdo en que se presumirán recibidos los Estados de Cuenta, si no es (son) reclamado(s) conforme a lo anterior.

Declaran EL BANCO y el ACREDITADO que si transcurridos 30-treinta días hábiles posteriores a la fecha de límite de pago y el ACREDITADO no impugna u objeta alguno de los conceptos descritos en el estado de cuenta, se entenderá que el ACREDITADO acepta en todos sus términos dicho estado de cuenta y por lo tanto ya no podrá desconocerlo.

Si el ACREDITADO incumple con cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, EL BANCO le notificará que se dará por terminado este contrato de adhesión a través del Estado de

Cuenta, reservándose en su caso EL BANCO su derecho a lo estipulado en la Cláusula de VENCIMIENTO ANTICIPADO.

El ACREDITADO puede hacer consultas de saldo, realizar transacciones y movimientos relacionados con el crédito en cualquier sucursal de EL BANCO exhibiendo los documentos que lo identifiquen como titular del crédito y que al efecto le indique EL BANCO o a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, mediante los medios de identificación que previamente convengan las partes.

Queda entendido que el uso de los medios de identificación que se establezcan entre EL BANCO y el ACREDITADO, para el uso de medios electrónicos, en sustitución de la firma autógrafa, producirá los efectos que las leyes otorgan a los documentos correspondientes y tendrán el mismo valor probatorio.

El ACREDITADO manifiesta que EL BANCO hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, los cargos, comisiones o gastos que en su caso se generarán por su celebración y, en su caso, los descuentos a que tiene derecho, el **Costo Anual Total (CAT)** ____%(_____) para fines informativos y de comparación exclusivamente, y posteriormente, el cálculo del Costo Anual Total Remanente que corresponda al resto del plazo de vigencia del crédito, dicho concepto se le hará saber al ACREDITADO mediante los estados de cuenta mensuales a que se hace mención en el primer párrafo de esta misma cláusula.

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.

Procedimiento para aclaraciones.

Las aclaraciones que el ACREDITADO formule a EL BANCO respecto de las operaciones objeto del presente contrato, las podrá realizar a través de la Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE), Servicio de Atención Telefónica (Banortel) o acudir a cualquier sucursal de EL BANCO, dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles posteriores a la realización de la operación con la cual no está conforme, debiendo EL BANCO informarle el número de folio de atención a su aclaración, solicitándole la documentación e información necesaria para el trámite a su solicitud, misma que podrá ser enviada vía correo electrónico o directamente a la sucursal.

EL BANCO se reserva el derecho de solicitar información y/o documentación adicional para poder atender la aclaración solicitada. Transcurrido el plazo de 30 (treinta) días hábiles antes mencionados, sin que el ACREDITADO haya efectuado alguna aclaración, se entenderá que éste último está de acuerdo con las operaciones efectuadas.

EL BANCO entregará al ACREDITADO por escrito y firmado por personal facultado para ello el dictamen correspondiente en el plazo de 45-cuarenta y cinco días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de aclaración, el cual se emitirá en base a la información y/o documentación proporcionada.

El anterior procedimiento es sin perjuicio del derecho del ACREDITADO de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, en la inteligencia de que el procedimiento de aclaración quedará sin efecto a partir de que el ACREDITADO presente su demanda ante autoridades jurisdiccionales o presente su reclamación en términos de la Ley de Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

Transcurridos los plazos señalados en ésta cláusula sin que “EL ACREDITADO” haya realizado observación alguna, de conformidad a lo pactado en la cláusula, los asientos o conceptos que

aparecen en los Estados de Cuenta, y que figuren en la contabilidad de “**EL BANCO**”, se tendrán aceptados por “**EL ACREDITADO**” y harán prueba plena entre las partes.