



OFERTA VINCULANTE

Relativa al Producto denominado **Crédito Hipotecario Individual documentado mediante**
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA []
CON GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CRÉDITO")

(_____), a ____ de _____ del _____

En cumplimiento a lo estatuido por el Artículo 6° de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (la "LTFCCG") y la Regla Sexta de las Reglas Generales de la LTFCCG, a petición del(los) Solicitante(s), en lo sucesivo denominado(s) como (el "Acreditado") que se establece(n) en la [Sección de Firmas](#) de la presente Oferta Vinculante (la "Oferta Vinculante"), y con base en la información que de buena fe declaro en la Solicitud de Crédito correspondiente que le proporcione **Banca Mifel, S.A.**, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en lo sucesivo simplemente ("Banca Mifel" y/o el "Banco"), éste último le extiende sin costo alguno la Oferta Vinculante que establece los términos y condiciones específicos mediante los cuales el Banco se obliga a otorgar el Crédito al Acreditado conforme al siguiente:

APARTADO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES:	
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
Importe del Crédito:	\$(_____) El cuál será entregado en una sola exhibición mediante el depósito en cualquiera de las cuentas que el Acreditado tenga establecidas con el Banco.
Destino del Crédito:	
Forma de Disposición:	La disposición del crédito hasta por el importe del mismo, se realizará sujetándose a las posibilidades y disponibilidades del Banco, abonando las cantidades dispuestas a la(s) cuenta(s) que el Acreditado tiene establecida(s) con el Banco. El Acreditado únicamente podrá disponer del crédito hasta por su importe total, sin poderlo hacer de nueva cuenta una vez agotado el mismo, no obstante que haya realizado remesas a cuenta de las cantidades dispuestas.
Costo Anual Total (el "CAT"):	
Componentes y Valores del CAT:	Para el cálculo del CAT se consideraron los intereses ordinarios del crédito, la comisión por apertura, los gastos de investigación, los seguros y el costo del avalúo sin el Impuesto al Valor Agregado, y exclusivamente para fines informativos y de comparación con otros créditos denominados en moneda nacional a la Tasa Ordinaria.
Comisión por Apertura:	
Comisión por administración o manejo de cuenta	
Forma de Amortización:	El crédito se liquidará mediante (_____) pagos mensuales contados a partir de la firma del contrato, en las fechas, forma y términos que se establezca en la Tasa de Amortización del Crédito que el Acreditado suscribe juntamente con el Crédito, formando en consecuencia parte integrante del mismo.
Tasa de Interés Ordinaria:	
Tasa de Interés Moratoria:	La tasa que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Ordinaria.
Seguros:	El Banco y el Acreditado convienen en que durante todo el tiempo en que permanezca insoluta cualquier obligación de pago derivada del crédito a cargo de éste último, el(los) bien(es) otorgado(s) en garantía , en lo sucesivo (los "Bienes"), contarán con una Póliza de Seguro de daños contra incendio edificio, incendio contenidos, terremoto y erupción volcánica, riesgos hidrometeorológicos, remoción de escombros, gastos extraordinarios, rotura de cristales, equipo electrónico y responsabilidad civil familiar , así como con una Póliza de Seguro de vida e invalidez total y permanente que cubra al Acreditado , en lo sucesivo colectiva e indistintamente como (el "Seguro"), en la(s) que se designe irrevocablemente como beneficiario preferente al Banco,



OFERTA VINCULANTE

**Relativa al Producto denominado Crédito Hipotecario Individual documentado mediante
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA [**] CON GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CRÉDITO")**

	conforme a los propios riesgos previsibles a que se encuentren expuestos los Bienes o el Acreditado, según corresponda; debiendo pactarse que el importe cubierto por la Compañía Aseguradora en caso de siniestro, sea cuando menos igual al saldo insoluto del crédito otorgado, para que con el importe de la indemnización del(los) siniestro(s) que llegare(n) a ocurrir, se cubra al Banco, el importe del crédito dispuesto y cualquier otra cantidad a que tenga derecho en términos del referido crédito. En virtud de lo anterior, el Acreditado faculta al Banco para: (i). Contratación de la Póliza de Seguro.- Contratar por su cuenta el Seguro con la Compañía Aseguradora que el Banco designe, o bien, con la que el Acreditado le indique, siempre y cuando ésta cobre una Prima menor a la designada por el Banco, para lo cual, el Acreditado, manifiesta que a la firma del presente contrato recibió del Banco, las Condiciones Generales del Seguro en las que se establecen los términos generales y particulares del Seguro, así como las gestiones a realizar en caso de siniestro, y (ii). Forma de Pago de la Prima de Seguro. - Pagar la Prima del Seguro por cuenta y orden del Acreditado, con cargo a la(s) Cuenta(s) que tenga establecida(s) con el Banco conjuntamente con los pagos mensuales del crédito, o bien, con cargo directo al crédito, ampliándose, en su caso, el importe del mismo hasta por la cantidad pagada por concepto de la renovación del Seguro y disponiéndose del mismo. No obstante, lo anterior, el Banco se reserva el derecho para contratar y pagar el Seguro en los términos y condiciones antes indicados.
Causas de Vencimiento Anticipado	El plazo del crédito podrá darse por vencido anticipadamente, dando aviso por escrito al Acreditado y sin necesidad de declaración judicial, si se faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en términos del contrato de crédito y en particular en los siguientes casos: (a) si cualquiera de las declaraciones o informaciones hechas o entregadas, resultaren falsas o inexactas; (b) si se emplea el importe del crédito o parte de él, para fines distintos; (c) por incumplimiento puntual una o más exhibiciones de capital o intereses, indistintamente, en los plazos convenidos; (d) por incumplimiento a las obligaciones fiscales, o si se deja de pagar oportunamente las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda Para los Trabajadores o cualquiera otra obligación de pago a su cargo por disposición de Ley; (e) si en cualquier ocasión y por cualquier motivo el presente contrato, suscrito o cualquier garantía dejaren de estar en pleno vigor y efecto, o cualesquiera de los mencionados e inclusive cualquier otra parte impugnare la validez o exigibilidad del presente contrato o de cualquier garantía; (f) si por escrito el Acreditado admite su incapacidad para pagar sus deudas, o hiciere(n) cesión general de bienes en beneficio de acreedores o fuere entablado por o en contra cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos y, (g) si se iniciare en contra del Acreditado cualquier demanda, procedimiento o reclamación de carácter laboral que impida el desarrollo de sus las operaciones durante un plazo igual o superior a 45 días consecutivos.
Terminación Anticipada	El Acreditado podrá solicitar en cualquier momento al Banco la terminación anticipada del contrato, mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a este último. En virtud de lo anterior, el Banco notificará al Acreditado, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido el aviso correspondiente, el importe del saldo insoluto del crédito, sus accesorios y demás adeudos a su favor, a efecto de que el Acreditado proceda a su pago inmediato. Una vez efectuado el pago relacionado en el párrafo anterior, el Banco entregará al Acreditado un Estado de Cuenta que dé constancia del fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito.
Cesión de Derechos:	El Banco tendrá en todo momento el derecho de ceder y/o descontar con cualquier persona ya sea física o moral total o parcialmente los derechos que le corresponden por virtud del contrato correspondiente. Ninguna de las partes estará obligada a pagar o garantizar el crédito otorgado por virtud del contrato y no podrá en forma alguna ceder la deuda o su contenido obligacional, sino mediante consentimiento previo y por escrito por parte de el Banco.
	Todos los gastos, seguros, impuestos, derechos y honorarios que se deriven del otorgamiento y ejecución del contrato, su escrituración ante fedatario público, en su caso, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente sus consecuencias y actos complementarios,



OFERTA VINCULANTE

Relativa al Producto denominado Crédito Hipotecario Individual documentado mediante CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA [] CON GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CRÉDITO")**

Gastos Diversos:	así como su cancelación cuando proceda, serán por cuenta del Acreditado. En caso de que el Acreditado dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones de pago establecidas en el párrafo que antecede, o bien, emita un cheque sin fondos, constituirá una causa de vencimiento anticipado en términos de lo establecido en la cláusula denominada Vencimiento Anticipado. No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, el Banco podrá asumir el pago de dichos conceptos con excepción de la cancelación de la garantía, obligándose el Acreditado a reembolsarle el importe de los mismos más la cantidad que resulte de multiplicar por tres la Tasa de Interés Ordinaria vigente al momento de ocurrir el incumplimiento, durante todo el tiempo en que tales cantidades permanezcan insolutas. Los pagos se efectuarán en la forma y términos establecidas en la cláusula denominada Plazo y Pago del Crédito.
Aforo:	El porcentaje máximo del importe del crédito será hasta por el 95% (noventa y cinco) por ciento del valor del inmueble según avalúo practicado.
Riesgos Inherentes al Crédito:	• Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio. • Los Gastos de investigación, el anticipo de los gastos notariales y el costo del avalúo, en caso de no suscribir y formalizar el crédito no serán reembolsables.
Recomendaciones:	Para la suscripción y formalización del Crédito, el Banco recomienda al Acreditado: • En cuanto a la Tasa de Interés Ordinaria aplicable, es importante identificar si la Tasa que se ofrece es fija, variable o mixta; • Establecer el tiempo durante el cual desea contratar el crédito, en virtud de que en algunos esquemas es como se fija la tasa de interés aplicable considerando el importe a financiar, y • Tener presente que existe en el cobro de otras erogaciones como el(los) avalúo(s), honorarios notariales, gastos y derechos registrales, así como de apertura de crédito, los cuales debe evaluar para que determinar si sus fondos le permiten cubrirlos completa y oportunamente.
Modificación al Importe del Crédito:	El importe del crédito podrá ser modificado en caso de que la capacidad crediticia del Acreditado o el valor de la garantía, al momento de la aceptación de la presente Oferta o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la Solicitud de Crédito; en tal supuesto el Banco procurará mantener la Tasa de Interés Ordinaria establecida en la Oferta.

Una vez aceptada la Oferta Vinculante y entregada toda la documentación prevista en la Solicitud de Crédito (la "**Documentación**"), correrá un plazo máximo de **75 días naturales dentro del cual deberá celebrarse, otorgarse y formalizarse el Crédito**. No obstante, el Banco y el acreditado podrán de mutuo acuerdo ampliar el citado plazo

Dentro del plazo referido el párrafo que antecede, el Banco contará con un plazo de **30 días naturales a partir de la aceptación de la Oferta Vinculante, para analizar la Documentación e información proporcionada por el Acreditado**, así como el cumplimiento de todos los requisitos que establezca la normatividad aplicable. Una vez vencido el plazo, el Acreditado y el Banco contarán con **45 días naturales para celebrar y formalizar el Crédito**.

En caso de que el Banco decidiera no otorgar el Crédito en los términos y condiciones de la Oferta Vinculante, debido a que no se cumpla con lo establecido en el penúltimo párrafo del Artículo 6° de la LTFCCG, **el Banco podrá modificar los términos de la Oferta Vinculante y dará Aviso al Acreditado en un plazo no mayor a 5 días naturales**. Una vez recibido el Aviso, **el Acreditado contará con 5 días naturales para manifestar su conformidad con dichas modificaciones**.

En caso de que el Acreditado acepte la Oferta Vinculante y cumpla con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la LTFCCG para que el Banco le otorgue el Crédito, el Banco pondrá a disposición del Acreditado, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes, conforme al cual pretenda formalizar el crédito correspondiente. Dicho modelo se entregará a petición del Acreditado en el lugar en que se haya llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que el Banco haya autorizado el otorgamiento del crédito.



OFERTA VINCULANTE

Relativa al Producto denominado Crédito Hipotecario Individual documentado mediante
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA [**] CON GARANTÍA HIPOTECARIA (EL "CRÉDITO")

La presente Oferta obliga a Banca Mifel durante un plazo de 20 (veinte) días naturales contados a partir de su fecha de recepción por parte del(los) solicitante(s), siempre y cuando se haya comprobado que la documentación y declaraciones de buena fe realizadas por el(los) mismo(s) en la solicitud de crédito son ciertas; se haya comprobado su capacidad crediticia, y realizado el(los) avalúo(s) del(los) inmueble(s) materia del crédito solicitado por perito valuador autorizado.

SECCIÓN DE FIRMAS

"El Banco"

"El Solicitante y/o el Acreditado"

Establecer el nombre y firma del funcionario autorizado

Establecer el nombre y firma del(los) solicitante(s)

Fecha de Recepción de la Oferta Vinculante. -