

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

En _____, _____, a _____ de _____ del dos mil _____, yo, licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de _____, _____, hago constar:

(EN CASO QUE PROCEDA EL NOTARIO DEBERÁ INSERTAR EL CAPÍTULO RESPECTIVO A LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO)

A).- LA CANCELACIÓN DE CRÉDITO Y LIBERACIÓN DE HIPOTECA que otorga _____, representada(o) por el (los) señor(es) _____, a favor de _____;

B).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que otorgan, por una parte, el (la) señor(a) _____, (en representación de _____, ó en su carácter de apoderada de _____), como “**LA PARTE VENDEDORA**” y, por otra parte, el (la) señor(a) _____, como “**LA PARTE COMPRADORA**”;

C).- EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, en lo sucesivo el **MUTUO**, que celebran por una parte el **FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**, en lo sucesivo “**EL FOVISSSTE**”, por conducto de su representante y mandatario (**NOMBRE DE LA ENTIDAD FINANCIERA**), representada en este acto por el (los) señor(es) _____, a quien en lo sucesivo se le(s) denominará como “**EL MANDATARIO**” y por la otra el (la) señor(a) _____, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **ACREDITADO** o **COTIZANTE**;

(EN CASO QUE EL DERECHOHABIENTE SE ENCUENTRE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, DEBERÁ COMPARECER SU CÓNYUGE PARA CONSTITUIR LA HIPOTECA)

D).- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO que otorga el (la) señor(a) _____, (con el consentimiento de su cónyuge el (la) señor(a) _____), a quien en lo sucesivo se le denominará como el “**GARANTE HIPOTECARIO**”, a favor de “**EL FOVISSSTE**” representado como ha quedado señalado;

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

(EN CASO QUE EL DERECHOHABIENTE SE ENCUENTRE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, EL NOTARIO DEBERÁ INSERTAR EL CAPÍTULO RESPECTIVO A LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA)

F).- LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA que otorga el (la) señor(a) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará como la (el) **“OBLIGADA(O) SOLIDARIA(O)”**, a favor de **“EL FOVISSSTE”**;

Dichos actos tienen lugar de conformidad con los apartados de antecedentes, declaraciones y cláusulas que a continuación, se detallan:

ANTECEDENTES

- I. TITULO DE PROPIEDAD.** Con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y al que se le denominará en lo sucesivo, como **“EL INMUEBLE”**.
- II. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.** Con la finalidad de que se haga constar que **“EL INMUEBLE”** se encuentra libre de todo gravamen y sin limitación de dominio (**tramitar con aviso preventivo**), agregarlo al apéndice de la escritura.
- III. CONTRIBUCIONES.** Certificados correspondientes al pago del Impuesto Predial y Derechos por Servicio de Agua.
- IV. AVALÚO VIGENTE.** De **“EL INMUEBLE”** practicado por perito autorizado o unidad de valuación facultada por la autoridad correspondiente y agregarlo al apéndice de la escritura.
- V.** Señalar el estado civil de **“LA PARTE VENDEDORA”** (**relacionar documento que lo acredite**).
- VI.** Estado civil del **ACREDITADO** (**En los mismos términos que los señalados en el apartado anterior**).
- VII. CARTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA.** Suscrita por _____ y _____, en la cual **“LA PARTE COMPRADORA”**

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios, que cumplan con lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable de “**EL FOVISSSTE**” al otorgamiento del **MUTUO** y agregarla al apéndice de la escritura.

- VIII. CARTA DE CONOCIMIENTO.** Del **ACREDITADO** referente al apoyo que otorga “**EL FOVISSSTE**”, correspondiente al 50% de los gastos de escrituración por la formalización del **MUTUO**, la constitución de hipoteca ante Notario Público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a lo previsto en el artículo ciento ochenta y seis de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y la normatividad vigente y aplicable al otorgamiento del crédito autorizada por “**EL FOVISSSTE**” y agregarla al apéndice de la escritura.

Enterados de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante notario público, en términos de los artículos _____ de la Ley del Notariado de (ANOTAR LA ENTIDAD FEDERATIVA); así como el artículo doscientos cuarenta y siete y demás aplicables del Código Penal Federal, bajo protesta de decir verdad en lo que a cada uno corresponde, los comparecientes expresan las siguientes:

DECLARACIONES

I. DECLARA “EL FOVISSSTE” POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO QUE:

I.1. El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en lo sucesivo “**ISSSTE**”, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos uno; tres, fracción I (romano) y cuarenta y cinco de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y cinco, doscientos siete y doscientos veintiocho de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como cinco, catorce y quince de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

I.2. Que tiene por objeto la administración de los seguros, prestaciones y servicios del régimen obligatorio de seguridad social establecidos en los artículos tres,

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

cuatro y cinco de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

I.3 El “**ISSSTE**” para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, en los términos establecidos por los artículos doscientos siete y doscientos ocho fracción X de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, podrá celebrar toda clase de actos jurídicos o contratos para el cumplimiento de sus fines.

I.4. “**EL FOVISSSTE**” es una unidad administrativa desconcentrada del “**ISSSTE**”, de conformidad a lo dispuesto por los artículos ciento veintitrés apartado B, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; cinco y ciento sesenta y siete de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; cuatro, fracción XI; cinco, fracción III, inciso a) y sesenta y cinco del Estatuto Orgánico del “**ISSSTE**”; y dos del Reglamento Orgánico de “**EL FOVISSSTE**”, el cual tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva y que dichos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado bajo los términos establecidos en la normatividad aplicable.

I.5. De conformidad con lo dispuesto por las por las “Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado”, en lo sucesivo “**LAS REGLAS**”, aprobadas por la Junta Directiva del “**ISSSTE**” mediante Acuerdo 43.1332.2012 de fecha 28 de junio de 2012, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2012; así como su modificación aprobada mediante Acuerdo 53.1345.2014, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2014; “**EL FOVISSSTE**”, está en aptitud de celebrar el presente **MUTUO** a fin que se otorgue a el **ACREDITADO** un crédito bajo el esquema de financiamiento “**PENSIONADOS**”.

I.6. De acuerdo al Convenio de Concertación de Acciones suscrito el _____, sus anexos (y en su caso sus convenios modificatorios y adendas), para dar cumplimiento a los Programas de Crédito y Financiamiento del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado vigentes y aplicables, así como en el mandato otorgado en fecha

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

_____, ante el licenciado _____ Notario Público número _____ de _____, su representante cuenta con las facultades suficientes, mismas que bajo protesta de decir verdad no han sido revocadas y las cuales son suficientes para la celebración del presente **MUTUO**.

II. DECLARA “EL MANDATARIO” Y REPRESENTANTE DE “EL FOVISSSTE”, POR CONDUCTO DE SU(S) REPRESENTANTE(S) QUE:

II.1. Es una sociedad _____, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos de la escritura número _____ de fecha de del dos mil _____, otorgada ante el señor licenciado _____, titular de la notaria número _____ del _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de en el folio mercantil número _____.

II.2. Conoce y manifiesta su conformidad de sujetar su intervención a lo dispuesto en el “Programa de Financiamiento 2018” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado mediante Acuerdo 6414.892.2017 del 30 de agosto del y 2017, y su modificatorio 6437.893E.2017 del 3 de octubre de 2017, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo 48.1359.2017 del 4 de octubre de 2017; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de noviembre de 2017; así como el “Programa de Crédito 2018” aprobado mediante los Acuerdos 6412.892.2017 del 30 de agosto de 2017 y 6436.893E.2017 del 3 de octubre del 2017, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 47.1359.2017 del 4 de octubre de 2017, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de noviembre de 2017.

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de “**LAS REGLAS**” y la demás normatividad vigente y aplicable que rige el otorgamiento de crédito de “**EL FOVISSSTE**”, por lo que acepta su validez y reconoce el alcance de las obligaciones contraídas, así como de los procedimientos correspondientes.

Lo anterior, con la finalidad de operar dicho Programa bajo el esquema de financiamiento “**PENSIONADOS**”, para adquisición de vivienda, conforme a las políticas y lineamientos del citado programa, mismo que fue instaurado por el

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de Vivienda, con el propósito de satisfacer la demanda de vivienda por parte de sus trabajadores derechohabientes, quienes finalmente serán los titulares últimos de los derechos de crédito respectivos.

II.3. Cuenta con las facultades suficientes para la originación y formalización de los instrumentos en los que se haga constar el otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda a los trabajadores afiliados al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en cumplimiento a los esquemas de financiamiento autorizados por **“EL FOVISSSTE”**.

II.4. Dentro de su objeto se encuentra considerado el otorgamiento de préstamos para la adquisición de vivienda, así como los esquemas de financiamiento autorizados por **“EL FOVISSSTE”**.

II.5. Suscribirá el presente contrato de conformidad con lo establecido en el Convenio de Concertación de Acciones, sus anexos (y en su caso sus convenios modificatorios y adendas) celebrados con **“EL FOVISSSTE”**.

II.6. Comparece a la celebración de este acto, debidamente representado por el (los) señor(es) _____, como lo acredita (n) con la escritura número _____ de fecha _____ de _____, otorgada ante el señor licenciado _____, titular de la notaría número _____ de _____, manifestando bajo protesta de decir verdad que las facultades con que comparece no le han sido modificadas o revocadas en forma alguna a la fecha de la presente escritura.

II.7 Previo a la suscripción de este instrumento, ha verificado que la ubicación de **“EL INMUEBLE”** materia de la adquisición con recursos del **MUTUO** objeto del presente contrato que se consignan en este instrumento, corresponde a los datos señalados en el avalúo de **“EL INMUEBLE”** y en el Sistema Integral de Originación de **“EL FOVISSSTE”**; y que dicho inmueble, así como el **ACREDITADO** cumplen con los requisitos establecidos en **“LAS REGLAS”** y demás disposiciones internas vigentes y aplicables.

(“LA MANDATARIA” verificará físicamente que la descripción de “EL INMUEBLE” objeto del contrato coincida con el avalúo)

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

II.8 Manifiesta que se ha cerciorado de que el **ACREDITADO** se encuentra en pleno uso de sus capacidades y cumple con los requisitos para el otorgamiento del **MUTUO** previsto por “**EL FOVISSSTE**”, verificando que a la fecha de suscripción del presente instrumento, el **ACREDITADO** no se encuentra tramitando ante el “**ISSSTE**”, dictamen de invalidez o incapacidad total permanente generado por un padecimiento de forma manifiesta y prolongada causados por enfermedades o riesgos de trabajo.

II.9 Que el número de inscripción o registro que la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) le ha asignado, a través del RECA al formato del presente contrato es: **2300-138-007308/05-00651-0218**.

III.- DECLARA EL ACREDITADO QUE:

III.1. Es su intención adquirir “**EL INMUEBLE**” a que se hace referencia en el antecedente uno de este instrumento y que sabe y le consta que el mismo, está completamente terminado y que cuenta con todos los servicios de habitabilidad.

III.2. A la fecha de celebración del presente contrato, es derechohabiente de “**EL FOVISSSTE**”, presentó la documentación relativa para ser sujeto de crédito de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes y aplicables de “**EL FOVISSSTE**”.

III.3. Expresamente reconoce que el presente **MUTUO** se otorga en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás normatividad que rige a “**EL FOVISSSTE**” y está de acuerdo en que el monto del mismo se constituya en función de las tablas de montos máximos de crédito autorizadas en el “Programa de Financiamiento 2018” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado mediante Acuerdo 6414.892.2017 del 30 de agosto de 2017, y su modificadorio 6437.893E.2017 del 3 de octubre de 2017, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE, mediante Acuerdo 48.1359.2017 del 4 de octubre de 2017, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de noviembre de 2017; así como el “Programa de Crédito 2018” aprobado mediante los Acuerdos 6412.892.2017 del 30 de agosto de 2017 y 6436.893E.2017 del 3 de octubre del 2017, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por Junta

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 47.1359.2017 del 4 de octubre de 2017, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de noviembre de 2017.

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de los Programa de Financiamiento y Programa de Crédito vigentes, así como **“LAS REGLAS”** y la demás normatividad vigente y aplicable que rige el otorgamiento de crédito de **“EL FOVISSSTE”**, por lo que acepta su validez y reconoce el alcance de las obligaciones contraídas, así como de los procedimientos correspondientes.

III.4. Manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no ha sido beneficiado con algún otro préstamo o crédito para adquisición, ampliación, mejoramiento, reparación, construcción de vivienda o de redención de pasivos hipotecarios, por parte de **“EL FOVISSSTE”**, con anterioridad a la celebración de este contrato.

III.5. Manifiesta su conformidad y acepta que obtiene un **MUTUO** de **“EL FOVISSSTE”**, bajo el esquema de financiamiento denominado **“PENSIONADOS”**, reconociendo en este acto que comprende y está conforme con las condiciones de financiamiento expuestas en el presente instrumento.

III.6. Manifiesta que no se encuentra en curso ningún procedimiento jurisdiccional que pudiese determinar la aplicación de descuentos vía nómina por concepto de pensión alimenticia, por lo que, está en condiciones de obligarse a la amortización del **MUTUO** hasta su total liquidación, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento.

(EN CASO QUE EL ACREDITADO TENGA DESCUENTO POR PENSIÓN ALIMENTICIA DEBERÁ INCLUIRSE ESTE PÁRRAFO Y ELIMINAR EL ANTERIOR; SITUACIÓN QUE DEBERÁ INFORMAR LA ENTIDAD FINANCIERA EN LA CARTA DE INSTRUCCIÓN NOTARIAL).

Manifiesta el **ACREDITADO** que a la fecha le son aplicados descuentos de nómina por concepto de pensión alimenticia, siendo su sueldo base restante, suficiente para amortizar el crédito consignado en el presente instrumento.

III.7. Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad que presente **“EL INMUEBLE”**, **ES ÚNICA Y EXCLUSIVA DE “LA**

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

PARTE VENDEDORA", sin que le asista razón alguna para ejercer acción legal en contra de **"EL MANDATARIO"** y/o de **"EL FOVISSSTE"**, toda vez que el primero únicamente formaliza el **MUTUO** y el segundo sólo autoriza el otorgamiento del **MUTUO** destinado para la adquisición de la vivienda.

III.8. Acepta que en caso de despojo o invasión de **"EL INMUEBLE"**, le corresponderá en exclusiva la interposición y seguimiento de las acciones civiles y/o penales respectivas, teniendo la obligación de realizar todas y cada una de las acciones legales procedentes para garantizar el resguardo de **"EL INMUEBLE"**, dado en garantía hipotecaria con el fin de salvaguardar su valor, debiendo de notificar tal hecho a **"EL FOVISSSTE"**, en su carácter de **"GARANTE HIPOTECARIO"**.

III.9. Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a **"LA PARTE VENDEDORA"**, todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la compraventa de **"EL INMUEBLE"** que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche hubiese entregado a **"LA PARTE VENDEDORA"**, conforme se establece en las condiciones de financiamiento y las políticas de crédito de **"EL FOVISSSTE"** y, en consecuencia de lo anterior, en este acto libera a **"EL MANDATARIO"** y a **"EL FOVISSSTE"** de cualquier responsabilidad de toda índole en la que pudieran incurrir en caso de que **"LA PARTE VENDEDORA"** no haya cobrado dichos gastos a **"LA PARTE COMPRADORA"**.

III.11. Tiene conocimiento del contenido y alcance del artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito, manifestando que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido de actividades ilícitas que tengan, o puedan representar la comisión de cualquier delito y en especial de los previsto en el artículo cuatrocientos BIS del Código Penal Federal.

III.12. Que la información que ha presentado a **"EL FOVISSSTE"**, para el otorgamiento del **MUTUO**, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo ciento doce de la Ley de Instituciones de Crédito, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce el texto y alcance legal del precepto citado.

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

III.13. Manifiesta que a la celebración del presente instrumento, “**EL FOVISSSTE**” le ha informado el contenido y alcance del mismo, los cargos, comisiones o gastos que se generarán por el **MUTUO** que, en su caso se otorgue, los descuentos o bonificaciones a los que tendrá derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente, el cual se proporciona para fines informativos y de comparación exclusivamente.

III.15. Manifiesta que está enterado y conforme con los procedimientos de contratación del seguro de daños.

III.16. Señala la dirección de “**EL INMUEBLE**” como domicilio para recibir toda clase de notificaciones, y el ubicado en _____, para que de manera conjunta o separada se realicen, así como el correo electrónico _____.

IV.- DECLARACIONES COMUNES QUE DERIVAN DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO:

NOTA: EN CASO DE QUE NO HAYA EXISTIDO OFERTA VINCULANTE SE ANOTARÁN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo nueve de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

A) Que no existió oferta vinculante previa a la celebración del **MUTUO** consignado en este instrumento.

A) Que no existió oferta vinculante previa a la celebración del **MUTUO** consignado en este instrumento.

B) Que “**EL FOVISSSTE**” ha explicado al **ACREDITADO**, los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en el **MUTUO** que se consignan en este instrumento, manifestando el

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

ACREDITADO que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

- C)** Que “**EL FOVISSSTE**” ha explicado al **ACREDITADO** la información relativa al **MUTUO** otorgado y que se formaliza en este instrumento, manifestando el **ACREDITADO** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- D)** Que “**EL FOVISSSTE**” ha informado al **ACREDITADO** y éste tiene conocimiento del contenido que deriva de la información, advertencias y documentación relativa a la pizarra de anuncios, al Costo Anual Total (CAT), al Costo o Coste Efectivo Remanente (CER), así como las demás mencionadas en el artículo cinco de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y en las Reglas Generales a que se refiere dicha Ley, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió el Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación y que las mismas son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del **MUTUO** que se contiene en este instrumento y, en consecuencia, la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.
- E)** Que han sido notificadas por el suscrito notario, que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual será entregada después de los 15 días naturales siguientes a la firma del presente instrumento.
- F)** Que el avalúo de “**EL INMUEBLE**” objeto de los actos que se contienen en esta escritura fue emitido por perito valuador o Unidad de Valuación facultada por la autoridad correspondiente y con convenio de colaboración vigente con “**EL FOVISSSTE**”.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes cláusulas:

(EN CASO QUE PROCEDA EL NOTARIO DEBERÁ INSERTAR EL CAPÍTULO RESPECTIVO A LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA DE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO)

**PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA
HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA
CLÁUSULAS**

PRIMERA.- _____, a través de su(s) expresado(s) representante(s), manifiesta(n) que en virtud de que su representada recibió con anterioridad a la celebración de este acto el importe total del crédito relacionado en el antecedente _____ de esta escritura, así como los intereses convenidos **CANCELA LA HIPOTECA** constituida en primer lugar, que _____ constituyó a favor de su representada, sobre **“EL INMUEBLE”** descrito en el antecedente _____ (romano) de este instrumento.

SEGUNDA.- En atención a lo anterior, _____, representada como ha quedado señalado, solicita del Director del Registro Público de la Propiedad de **(ANOTAR EL NOMBRE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA)**, haga las anotaciones registrales que correspondan.

**CAPÍTULO SEGUNDO (PRIMERO)
CONTRATO DE COMPRAVENTA**

CLÁUSULAS

El Notario podrá utilizar la redacción que acostumbre en este capítulo, y con la finalidad de asegurar la calidad y confiabilidad de la información contenida en el avalúo inmobiliario, éste deberá ser emitido por las Unidades de Valuación que integran el padrón de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, Asociación Civil, con apoyo de los Valuadores Profesionales y Controladores autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito. Para los efectos de vivienda usada, deberá incorporar al apéndice cualquier otro documento tendiente a acreditar su existencia material.

El Notario Público especificará la forma en la que se pagará la totalidad del precio de la vivienda, señalando en su caso, si el comprador aportará recursos complementarios al crédito otorgado por **“EL FOVISSSTE” (evitar el uso del**

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

término “**ENGANCHE**” ya que generaría controversia respecto del momento en que se perfeccionó la venta).

CAPÍTULO TERCERO (SEGUNDO)
DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

CLÁUSULAS

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- DEFINICIONES Y REFERENCIAS.- Para efectos del presente contrato, las partes convienen en ceñirse al significado de los siguientes términos:

ACREDITADO - El pensionado que haya ejercido el derecho de un **MUTUO** del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para adquisición de vivienda nueva o usada.

ADEUDO VENCIDO: Se generará adeudo vencido cuando existan omisiones, totales o parciales, en el cumplimiento de la obligación de pago del **MUTUO** suscrito con “**EL FOVISSSTE**”. Dicho adeudo vencido formará parte del saldo insoluto del crédito y es independiente del estatus laboral del **ACREDITADO**.

AFILIADAS: Las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación se encuentren sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

APORTACIONES: Los enteros de recursos que cubran las **AFILIADAS** en cumplimiento de las obligaciones que respecto de sus trabajadores les impone la Ley.

BAJA DEL SECTOR PÚBLICO: Se considera la situación de separación de un trabajador de la administración pública federal o de alguna dependencia o entidad que sujeta al régimen del “**ISSSTE**”.

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

CAPACIDAD DE CRÉDITO: La capacidad de endeudamiento con base en el sueldo básico y conforme a las tablas de montos máximos de crédito, contenidas en el Programa de Financiamiento vigente y aplicable, aprobado por la Comisión Ejecutiva de “**EL FOVISSSTE**” y la Junta Directiva del “**ISSSTE**”.

“CAT ” (COSTO ANUAL TOTAL): El que para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al **MUTUO** que otorga “**EL FOVISSSTE**”, incluyendo los seguros que se contraten y excluyendo las contribuciones locales y federales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.

“CER” (COSTO EFECTIVO REMANENTE): El cálculo del costo anual total que corresponde al resto de la vigencia del **MUTUO** y se calcula tomando exclusivamente en cuenta el plazo pendiente de amortización y los conceptos que queden por pagar si el **MUTUO** sigue su curso normal pactado.

COFINANCIADOR: Los institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las instituciones de crédito del Sistema Financiero Mexicano, las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas y las sociedades anónimas promotoras de inversión que funjan como mandatarias del FOVISSSTE, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Junta Directiva, cuyo objeto sea compatible con el FOVISSSTE, que cuenten con recursos para otorgar complementariamente créditos a los cotizantes y hayan celebrado convenio con el ISSSTE, a través del FOVISSSTE.

COTIZANTE: El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna Afiliada en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

CRITERIOS: Los Criterios para la operación del esquema de crédito denominado Nuevo FOVISSSTE en Pesos y los Criterios para la aplicación del esquema crediticio denominado FOVISSSTE en Pesos Pagos Crecientes.

CRÉDITO: El préstamo hipotecario otorgado por “**EL FOVISSSTE**” con base en lo establecido en los artículos 169, fracción I y 176 de la Ley del Instituto de

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y los Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de “**EL FOVISSSTE**” y la Junta Directiva del “**ISSSTE**”, para efectos del presente instrumento se entenderá como **MUTUO**.

ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO: Los tipos de créditos que otorga “**EL FOVISSSTE**” a los trabajadores al servicio del Estado.

EL INMUEBLE: La casa habitación, construcciones y terreno que se describió en el antecedente _____ del presente instrumento, que adquiere el **ACREDITADO** cuyo precio de la operación se salda con el **MUTUO** que en este instrumento se formaliza y que reúne todos los requerimientos a que aluden “**LAS REGLAS**” y la demás normatividad que resulte vigente y aplicable al otorgamiento del crédito.

ÓRGANOS DE GOBIERNO: La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y la Junta Directiva del Instituto.

FOVISSSTE: El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

ISSSTE: El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

LAS REGLAS: Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

LEY: La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

LTCG: La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

MANDATARIAS: Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras y las sociedades anónimas promotoras de inversión, cuyo objeto social incluya la originación de créditos o la intermediación para la colocación de créditos que hayan celebrado convenio de concertación de

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

acciones con “**EL FOVISSSTE**”, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo.

MONTO DEL MUTUO: Es la cantidad en Unidad de Medida de Actualización otorgado al tenor del **MUTUO**, para la adquisición de la vivienda nueva o usada que autorizó “**EL FOVISSSTE**” a favor del **ACREDITADO**.

MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO: Aquel que otorgue “**EL FOVISSSTE**” en función de la capacidad de pago de los trabajadores.

ÓRGANOS DE GOBIERNO: La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y la Junta Directiva del Instituto.

OTORGAMIENTO: El proceso administrativo y financiero mediante el cual se otorga un crédito, que inicia con la solicitud de crédito del cotizante y culmina con la recepción por parte del FOVISSSTE, del testimonio notarial en el que consta el otorgamiento del crédito y la constitución de la respectiva garantía hipotecaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

OFERTA VINCULANTE: El documento extendido por “**EL FOVISSSTE**” a petición del **ACREDITADO**, que contenga los términos y condiciones mediante las cuales “**EL FOVISSSTE**” estaría dispuesto a otorgar un financiamiento garantizado con la vivienda.

PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE: El sitio electrónico de “**EL FOVISSSTE**”, cuya dirección es www.gob.mx/fovisste.

REGLAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y BANCO DE MÉXICO: Conjunta o indistintamente a las reglas generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y la resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del costo anual total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

SALDO DE LA SUBCUENTA: El saldo en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda que corresponde a la aportación del cinco por ciento del sueldo básico del trabajador **COTIZANTE**.

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO: Es el resultado de la cantidad pendiente de amortizar del **MONTO DEL MUTUO** ajustado con las actualizaciones, los intereses, primas de seguros y demás cantidades que resulten de la devengación y que permanezca adeudado.

TRABAJADOR EN ACTIVO: La persona que presta sus servicios en alguna dependencia o entidad Afiliada al **FOVISSSTE** en los términos de la Ley.

VIVIENDA NUEVA: La edificada al cien por ciento que nunca haya sido habitada que tenga como máximo tres años de construcción y que satisfaga los requisitos de habitabilidad.

VIVIENDA USADA: La que haya sido habitada o que tenga más de tres años de construida y cuente con la constancia de terminación de obra, emitida por la autoridad competente, y que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, libre de gravamen; que adicionalmente reúna condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de al menos 30 años, señalada en avalúo comercial.

UMA: Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. El valor mensual de la "UMA" se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces.

SEGUNDA OBJETO. En este acto, "EL FOVISSSTE" da en calidad de **MUTUO** al **ACREDITADO**, la cantidad de (____letra____) número _____ de Unidad de Medida de Actualización, que al momento de la suscripción del presente contrato equivalen a ____ (____PESOS____, MONEDA NACIONAL), con el exclusivo objeto de destinar su totalidad a **cubrir el precio de la adquisición de "EL INMUEBLE" a que se refiere el antecedente primero de este instrumento,** de acuerdo a las especificaciones presentadas por el **ACREDITADO** y autorizadas por "EL FOVISSSTE".

PENSIONADOS 2018

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

En tal virtud, “**EL FOVISSSTE**” otorga el **MONTO DEL MUTUO** autorizado al **ACREDITADO** a que se refiere el párrafo anterior, mediante los mecanismos de dispersión de recursos que “**EL FOVISSSTE**” determine.

Derivado de lo anterior, la firma del presente instrumento constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda y el **ACREDITADO**, al manifestar su conformidad con su celebración y firmarlo, se da por recibido a su entera satisfacción del importe total de la cantidad antes señalada, teniéndose, en consecuencia, totalmente dispuesto el **MONTO DEL MUTUO**.

El **MONTO DEL MUTUO** no incluye las actualizaciones, intereses, gastos e impuestos que más adelante se señalan.

TERCERA. OBLIGACIÓN DE PAGO. El **ACREDITADO** reconoce que la cantidad que se compromete a aportar de manera mensual durante la vigencia del **MUTUO** corresponde a (___pesos___), (___número___) Unidad de Medida y Actualización. Esto sin menoscabo de que la cantidad del **MONTO DEL MUTUO** se incrementará de conformidad con las actualizaciones y los intereses que se detallan en las cláusulas subsecuentes.

CUARTA. ACTUALIZACIONES. El **ACREDITADO** acepta que el **SALDO TOTAL DEL MONTO DEL MUTUO** se incremente en la misma proporción en que aumente la “**UMA**”.

QUINTA. INTERESES ORDINARIOS. El **MUTUO** devengará intereses ordinarios quincenalmente sobre el saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** del mismo a la tasa del _____ % (_____por ciento) anual, de conformidad con el artículo 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y Vigésima de “**LAS REGLAS**”.

Los intereses ordinarios serán equivalentes al producto de la multiplicación del saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** y el resultado de dividir la tasa aplicable entre trescientos sesenta multiplicado por los días efectivos de la quincena correspondiente.

Para los efectos de esta cláusula, el periodo para el cómputo de los intereses ordinarios sobre el **MONTO DEL MUTUO** iniciará el día en que se disponga el

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

mismo, es decir, que sea entregado el importe del **MUTUO** y terminará el día quince o último del mismo mes, según se trate de la primera o segunda quincena.

Los subsecuentes periodos de intereses iniciarán el mismo día en que termine el periodo inmediato anterior y concluirán el día quince o último del mismo mes, según sea el caso.

SEXTA. INTERESES MORATORIOS. Si el **ACREDITADO** deja de cubrir algún abono para el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, hecha la salvedad de la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato, se obliga a liquidar los pagos omitidos y el interés moratorio respectivo por los abonos vencidos, este interés será igual a la tasa de interés pactada en la cláusula Quinta del presente **MUTUO** por todo el período en que incurra en mora.

SÉPTIMA. FORMA DE PAGO. El **ACREDITADO** se obliga a pagar la cantidad correspondiente a su **OBLIGACIÓN DE PAGO**, descrita en la cláusula Tercera de este contrato, mediante descuentos mensuales del 20% de su pensión (veinte por ciento).

Al efecto, “**EL ACREDITADO**” autoriza en forma expresa a que el “**ISSSTE**”, lleve a cabo los descuentos en su pensión, según orden de alta de descuento que emita “**EL FOVISSSTE**” y a que ésta los entere al mismo. Los descuentos a que se refiere esta cláusula iniciarán una vez que el mutuo se haya formalizado en escritura pública y liberado el importe del mismo, por lo que la obligación de pago de la primera amortización mensual, quedará sujeta al descuento que se le realice en su pensión. Si no se le ha aplicado el descuento vía nómina en el primer mes después de liberado el importe del **MUTUO**, “**EL ACREDITADO**” se obliga a realizar los depósitos correspondientes al pago del **MUTUO** en las cuentas concentradoras a favor de “**EL FOVISSSTE**”, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, hasta que le sean aplicados los descuentos respectivos.

Si “**EL ACREDITADO**” vuelve a prestar sus servicios en cualquier Afiliada incorporada al régimen de seguridad social que establece la Ley del ISSSTE, “**EL FOVISSSTE**” ordenará se le apliquen los descuentos quincenales por nómina correspondientes al 30% de su sueldo básico, conforme a lo dispuesto en el Programa de Financiamiento vigente.

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

Para estos efectos, “**EL ACREDITADO**” deberá avisar a “**EL FOVISSSTE**” sobre su reincorporación al servicio activo, en los 30 días naturales siguientes a que esto ocurra.

OCTAVA.- PAGO A TRAVÉS DE INSTITUCIONES BANCARIAS.- “**EL ACREDITADO**” renuncia expresamente al cobro en su domicilio por lo que se obliga a pagar directamente mediante depósito realizado en las cuentas concentradoras a favor de “**EL FOVISSSTE**”, de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, en caso que por cualquier circunstancia, no se efectúe el descuento correspondiente en su pensión.

El **ACREDITADO** acepta que los datos de las cuentas bancarias referidas en la presente cláusula quedan a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE**. En caso que las cuentas bancarias asignadas sean cambiadas o canceladas, el **ACREDITADO** se obliga a acudir ante “**EL FOVISSSTE**” para que le sea asignada la cuenta de depósito correspondiente.

NOVENA.- PAGO ANTICIPADO.- “**EL ACREDITADO**” podrá realizar, sin penalidad alguna y en cualquier tiempo, pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del adeudo y tendrá efecto en la fecha que se realice, “**EL ACREDITADO**” podrá realizar los pagos mediante los depósitos previstos en la cláusula inmediata anterior.

(EN CASO DE NO HABER RETIRADO EL SALDO DE LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA DE LA CUENTA INDIVIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO SE INSERTARÁ LA CLÁUSULA SIGUIENTE Y SE RECORRERÁ LA NUMERACIÓN DEL CLAUSULADO)

SALDO DE LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA.- En este acto, de conformidad con el artículo ciento setenta y seis de la Ley del “**ISSSTE**”, el **ACREDITADO** autoriza a que el saldo de su Subcuenta del Fondo de la Vivienda, sea aplicado por “**EL FOVISSSTE**” como pago inicial al **MONTO DEL MUTUO**, así como que, si durante la vigencia de este contrato “**EL ACREDITADO**” vuelve a prestar sus servicios en cualquier dependencia o entidad incorporada al régimen de seguridad social que establece la Ley de “**EL ISSSTE**”, las aportaciones subsecuentes a dicha fecha, relativas al 5% sobre el sueldo básico que deposite

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

en su favor la afiliada en que preste sus servicios, sean aplicadas a reducir el saldo insoluto del **MUTUO** a su cargo.

DÉCIMA.- PLAZO.- El plazo máximo para la liquidación del **MUTUO** será de veinte años o doscientos cuarenta meses de pagos efectivos, contados a partir de la liberación del importe del **MUTUO**.

Si transcurrido el plazo de veinte años o doscientos cuarenta meses de pagos efectivos, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo de “**EL ACREDITADO**” y siempre y cuando se encuentre al corriente en el porcentaje de amortización o forma de pago pactada en la cláusula Séptima del presente instrumento, “**EL FOVISSSTE**” liberará a “**EL ACREDITADO**” del pago de dicho adeudo cancelando.

En consecuencia, se procederá a la cancelación de la garantía hipotecaria que se tenga constituida sobre “**EL INMUEBLE**” a favor de “**EL FOVISSSTE**”.

DÉCIMA PRIMERA.- HIPOTECA.- El **ACREDITADO**, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros y en garantía del pago preferente y puntual de este **MUTUO**, los intereses que se devenguen y, en su caso, de los accesorios a cuyo pago está obligado conforme al presente contrato, así como en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales, constituyen una hipoteca a favor de “**EL FOVISSSTE**” en los términos que se convienen en el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

La hipoteca se extenderá a todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a “**EL INMUEBLE**” y permanecerá viva y subsistente mientras la obligación principal y demás prestaciones que garantiza no hayan sido totalmente cubiertas.

El **ACREDITADO** se obliga a notificar a “**EL FOVISSSTE**”, o al titular de los derechos del **MUTUO** cualquier cambio en el nombre de la calle, número oficial, número interior, colonia, municipio o demarcación en que se ubique “**EL INMUEBLE**” materia de la hipoteca, en un término no mayor a cinco días hábiles a partir de que suceda; sin que esos cambios, en caso de darse, impliquen alteración o modificación en forma alguna de la citada garantía hipotecaria.

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

La sustitución de la garantía hipotecaria sólo procederá previa autorización de “**EL FOVISSSTE**”, en los siguientes casos excepcionales:

- I.** Cuando “**EL FOVISSSTE**” determine la existencia de un error al formalizar en escritura pública el **MUTUO** de una vivienda diferente a la que se contrató.
- II.** Cuando se aplique el seguro de calidad de la vivienda y sea necesario asignar otro inmueble.
- III.** Cuando se aplique el seguro de daños de la vivienda por pérdida total y sea necesario asignar otro inmueble que continúe garantizando el crédito hipotecario.
- IV.** Cuando por motivo de la interposición de acciones legales en contra del constructor y/o vendedor de la vivienda, se ordene llevar a cabo la permuta de vivienda y sustitución de la garantía hipotecaria.

La vivienda en permuta será cuando menos de las mismas características, valor y dentro del entorno habitacional de la registrada en los sistemas informáticos de “**EL FOVISSSTE**” y el testimonio respectivo.

El **ACREDITADO**, **LA PARTE VENDEDORA** y **EL MANDATARIO**, deberán requerir la autorización expresa de “**EL FOVISSSTE**”, a través de la instrucción notarial correspondiente.

En los casos antes señalados, el **ACREDITADO** deberá encontrarse al corriente de sus amortizaciones.

En el caso de la fracción I, los gastos que se generen por la escrituración de “**EL INMUEBLE**” en permuta serán sufragados por **EL MANDATARIO**, en los términos del convenio de concertación de acciones suscrito con “**EL FOVISSSTE**”.

Si “**EL INMUEBLE**” hipotecado se hiciere, con culpa o sin culpa del **ACREDITADO**, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá “**EL**

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

FOVISSSTE” exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.

DÉCIMA SEGUNDA.- SEGURO DE DAÑOS.- “**EL FOVISSSTE**” contratará, en su favor y a cargo del **ACREDITADO**, con cualquiera de las compañías aseguradoras autorizadas, un seguro de daños sobre “**EL INMUEBLE**”, el cual deberá mantener vigente y actualizado durante el tiempo que esté vigente e insoluto el **MUTUO** o cualquier otra cantidad que deba liquidar el **ACREDITADO**.

El pago de las primas respectivas será adicional a las obligaciones de pago o amortización establecidas en las Cláusulas _____ y _____ del presente contrato.

Al efecto, el **ACREDITADO** faculta en este acto a “**EL FOVISSSTE**” a contratar, por su cuenta y a su nombre, el seguro de daños correspondiente y a que se le efectúe, por nómina, el descuento para el pago de las primas que se generen, en términos de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Será obligación del **ACREDITADO** pagar las primas correspondientes directamente en las cuentas concentradoras a favor de “**EL FOVISSSTE**” en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, cuyos datos se encuentran a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE**, cuando se presente cualquiera de las siguientes circunstancias:

A.- Si en el primer mes después de haberse liberado el importe del mutuo, el Instituto de Seguridad Sociales de los Trabajadores no le ha efectuado el descuento y hasta que éste le sea aplicado; y

B.- Cuando por cualquier causa se deje de recibir la pensión.

Será obligación del **ACREDITADO** revisar anualmente el monto que por estos conceptos deba cubrir, debiendo pagar en una sola exhibición las diferencias que resulten con motivo del incremento en las primas.

DÉCIMA TERCERA.- SEGURO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 182 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el **MUTUO** estará cubierto por un seguro que liberará el saldo insoluto a la fecha del siniestro, para el caso de muerte del

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

pensionado, previo dictamen jurídico que emita “**EL FOVISSSTE**” en el que se declare procedente la aplicación del beneficio antes referido a petición del interesado.

DÉCIMA CUARTA. TITULARIDAD DE LOS DERECHOS DEL MUTUO.- El **ACREDITADO** expresamente reconoce que “**EL FOVISSSTE**” podrá ceder los derechos derivados del **MUTUO** con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, en favor de terceros. En consecuencia, el **ACREDITADO** acepta que la persona que tenga la titularidad de los derechos del **MUTUO** estará facultada para reclamar el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que el **ACREDITADO** asume en términos de este contrato. Por tanto, el **ACREDITADO** acepta, desde ahora, que el titular de los derechos del **MUTUO** estará procesalmente legitimado para acudir ante las instancias jurisdiccionales competentes.

Siempre que “**EL FOVISSSTE**” lleve la administración del **MUTUO**, éste podrá ser cedido sin necesidad de notificación al **ACREDITADO**, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio correspondiente.

DÉCIMA QUINTA. PROHIBICIÓN DE CEDER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. El **ACREDITADO** se obliga a no ceder por ningún título, en forma parcial ni total, a favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. Si ocurre cualquiera de los eventos establecidos a continuación, “**EL FOVISSSTE**” dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del **MUTUO**, sin necesidad de previo aviso ni declaración judicial.

- A. Si el **ACREDITADO** no mantiene vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños, cuando se encuentre dentro de los supuestos a que se refiere la cláusula _____.
- B. Si el **ACREDITADO**, sin el consentimiento de “**EL FOVISSSTE**”, enajena o grava “**EL INMUEBLE**” que garantice el pago del **MUTUO** concedido u otorgue poder para actos de dominio irrevocable respecto de “**EL INMUEBLE**”.

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

- C.** Si el **ACREDITADO** incumpliere la obligación de pago por más de 180 (ciento ochenta) días naturales, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula Décima Tercera del presente instrumento.
- D.** En general, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el **ACREDITADO** en el presente contrato, falsedad en cualquiera de las declaraciones efectuadas en el presente instrumento, así como por la actualización de alguna de las causas que conforme a la ley hagan exigibles, anticipadamente, las obligaciones contraídas a plazo.

En estos supuestos, el **ACREDITADO** deberá pagar de inmediato el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** y cualquier cantidad debida conforme a este instrumento, y en su caso, los gastos y costas del procedimiento que inicie “**EL FOVISSSTE**” por el incumplimiento a lo pactado en el presente **MUTUO**.

DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS Y DERECHOS. El **ACREDITADO** tiene conocimiento que el 50% (cincuenta por ciento) de los honorarios de escrituración que genere la formalización del **MUTUO** ante notario público y la constitución de la hipoteca que en este mismo contrato se establece, conforme al arancel y tarifa vigentes en el (**ANOTAR EL NOMBRE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EN LA QUE SE OTORQUE EL INSTRUMENTO**), serán cubiertos por “**EL FOVISSSTE**”.

El **ACREDITADO** estará obligado al pago de los impuestos y derechos que se deriven del **MUTUO**, así como al pago del restante 50% (cincuenta por ciento) de los gastos de escrituración y constitución de la garantía hipotecaria.

Dicho 50% (cincuenta por ciento) podrá ser acumulado al **MONTO DEL MUTUO**, cuando expresamente lo solicite el **ACREDITADO** y no se rebase su capacidad de crédito.

DÉCIMA OCTAVA. ESTADO DE CUENTA. El **ACREDITADO** podrá verificar en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** o a través de los Departamentos de Vivienda o Gerencias Regionales en las Entidades Federativas, el estado de cuenta en el que se indicará datos del **ACREDITADO**, de “**EL INMUEBLE**” y del **CRÉDITO**.

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

En virtud de lo anterior, el **ACREDITADO** exime a “**EL FOVISSSTE**” de la obligación de remitirle estado de cuenta impreso.

DÉCIMA NOVENA. USO DE DATOS PERSONALES. El **ACREDITADO** brinda expresamente su consentimiento para que “**EL FOVISSSTE**” utilice, por sí o a través de terceros autorizados, los datos personales recabados en la fase de originación del crédito, los proporcionados para la realización del presente **MUTUO** y/o los otorgados en cualquier otro momento, para los efectos que resulten necesarios con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas.

“**EL FOVISSSTE**” manifiesta que todos los datos personales recabados con motivo de la originación, formalización del presente contrato y/o los otorgados en cualquier otro momento, tendrán el carácter de confidenciales y sólo podrán ser utilizados para los fines que fueron recabados y en ejercicio de las acciones legales que resulten procedentes con motivo del incumplimiento de las obligaciones descritas.

Asimismo, “**EL FOVISSSTE**” se compromete a resguardar los datos personales recabados, en términos de lo dispuesto por las normas que en materia de transparencia y protección de datos personales resulten vigentes y aplicables.

**CAPITULO CUARTO (TERCERO)
CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

ÚNICA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE “EL FOVISSSTE”
Atendiendo a lo estipulado en el capítulo tercero (segundo) del presente instrumento, el **ACREDITADO** (en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal, se empleará la redacción siguiente: con el consentimiento de su cónyuge el (la) señor(a)), **CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRELACIÓN**, a favor de “**EL FOVISSSTE**” y este, en este mismo acto acepta la garantía hipotecaria sobre “**EL INMUEBLE**” relacionado en el antecedente de este instrumento, en los términos del artículo 2893 del Código Civil vigente del Distrito Federal hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, cuyas medidas, linderos y colindancias quedaron debidamente descritas en los

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

mencionados antecedentes del presente instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.

La hipoteca que se constituye comprende todo cuanto le corresponda de hecho y por derecho a **“EL INMUEBLE”** hipotecado y se extenderá a sus accesiones naturales y a las mejoras que se hagan en el mismo, a sus frutos y productos y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2911 y 2915 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, la hipoteca constituida en el presente instrumento subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada y garantizará además del capital, los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, los intereses ordinarios y moratorios aunque excedan de 3 (tres) años, con tal que no excedan del término para la prescripción de éstos, de lo cual se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

El **ACREDITADO** se obliga a no vender, gravar y de ningún otro modo enajenar **“EL INMUEBLE”** que en este instrumento se hipoteca, mientras exista saldo insoluto.

El **ACREDITADO** está de acuerdo en que para el caso de controversia judicial no será depositario de **“EL INMUEBLE”** hipotecado o embargado, ni de los bienes que se embarguen, excepto cuando **“EL FOVISSSTE”** lo señale para tal cargo y, en su caso, el depositario que nombre **“EL FOVISSSTE”**, diferente al **ACREDITADO**, tomará inmediata posesión de los bienes hipotecados o embargados sin que el depositario otorgue caución.

**CAPÍTULO QUINTO (CUARTO)
DE LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA**

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

(EN CASO DE QUE EL DERECHOHABIENTE SE ENCUENTRE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, EL NOTARIO DEBERÁ INSERTAR LA SIGUIENTE CLÁUSULA)

ÚNICA. OBLIGACIÓN SOLIDARIA.- El (La) señor(a) _____, manifiesta su expreso consentimiento con el **MUTUO** que se formaliza en este instrumento y se obliga, solidariamente con el **ACREDITADO**, en favor de “**EL FOVISSSTE**” en los términos de los artículos 1987, 1988 y 1989 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de la República Mexicana, para responder de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura asume el **ACREDITADO** frente a “**EL FOVISSSTE**”.

CAPÍTULO SEXTO (QUINTO)
CLÁUSULAS NO FINANCIERAS

Serán aplicables a todos y cada uno de los actos jurídicos contenidos en este instrumento, las siguientes cláusulas:

PRIMERA. DOMICILIOS PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES.- Las partes, respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios:

“**EL FOVISSSTE**”: Miguel Noreña número veintiocho, Colonia San José Insurgentes, Demarcación Territorial Benito Juárez, en ésta Ciudad, código postal cero tres mil novecientos.

El **ACREDITADO**: el domicilio en el que se ubica “**EL INMUEBLE**”, y/o _____, así como el correo electrónico: _____.

EN SU CASO: La (El) “**OBLIGADA(O) SOLIDARIA(O)**”: El mismo domicilio que el **ACREDITADO**.

Mientras el **ACREDITADO** no notifique por escrito a “**EL FOVISSSTE**” su cambio de domicilio por lo menos con quince días naturales con antelación a dicho

PROYECTO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (ESQUEMA PENSIONADOS)

cambio, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados surtirán plenamente sus efectos.

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, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas, para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

TERCERA. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México.

CUARTA.-MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD.- Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se contienen en el presente instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

PERSONALIDAD

(El notario público deberá anotar en este apartado los datos relativos a la personalidad de todas las partes que intervienen en la celebración de este instrumento).