



Oferta Vinculante

Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa

La presente Oferta Vinculante establece los términos y condiciones específicos mediante los cuales Banco Inbursa, S.A., Institución Bancaria Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Inbursa) se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al Solicitante.

La vigencia de esta Oferta Vinculante es de 20 días naturales contados a partir de su fecha de recepción. Inbursa se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda (como dicho término se define en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado), en los términos y condiciones que se indican en la presente Oferta, siempre y cuando dentro del plazo anteriormente señalado el Solicitante de aviso por escrito de la aceptación de la Oferta Vinculante y requisa toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la Solicitud de Crédito e Inbursa compruebe: a) la identidad del Solicitante, b) la veracidad y autenticidad de los datos proporcionados en la Solicitud de Crédito entregada a Inbursa; c) la capacidad crediticia conforme a las sanas prácticas y condiciones del mercado; d) la realización de un avalúo practicado por *una Unidad de Valuación autorizada*, y e) el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

Identificación del Crédito

Destino del crédito		
Importe del Crédito	\$	
Aforo máximo:	%	Sujeto al resultado del avalúo a realizar sin que exceda el Aforo indicado
Periodicidad del Pago	Mensual	
Forma de entrega del Crédito	Depósito en cuenta de cheques en Banco Inbursa	
Valor estimado de la Garantía	\$	

Tasas anuales

		Costo Anual Total (CAT)	%
Tipo de Tasa	Fija	Supuestos asumidos en el cálculo del CAT	
Ordinaria	%	Seguro de vida	
Moratorio	Tasa ordinaria por tres	Seguro de daños	
Plazo en años		Avalúo	
Amortización	\$	Comisión de apertura	
		mensual	

Riesgos inherentes al Crédito

El crédito se otorga en pesos y a una tasa fija, por lo que no hay riesgo en variación de tasa ni en el tipo de cambio.

Comisiones aplicables

Apertura de crédito \$ % Sobre el importe del Crédito

Subrogación o sustitución de deudor

Comisión por prepago

Costos de servicios prestados por terceros a cargo del Solicitante:

Avalúo

al millar

\$

más IVA

Escrituración

% aproximado sobre el valor del Inmueble*

Total Aproximado de Gastos

\$

Seguros

Desempleo

Vida

\$

con base en la edad del Solicitante y del plazo del Crédito

Daños

\$

con base al valor destructible del Inmueble y del plazo del Crédito

Causas y penas por terminación o resolución anticipada

- a) Si el Solicitante faltare al puntual cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago a su cargo derivadas del contrato del crédito.
- b) Si el importe del crédito que se otorgue no es empleado precisamente para el destino especificado.
- c) Si se notifica al Solicitante la denuncia del crédito.
- d) Si el Solicitante dejare de llenar los requisitos necesarios para ser considerado sujeto de crédito.
- e) Si el Solicitante no exhibe los seguros correspondientes y los mantiene vigentes durante todo el tiempo en que estén pendientes de pago cualquier obligación derivada del crédito otorgado.
- f) Si el Solicitante vende, cede o transmite en cualquier forma la propiedad del inmueble otorgado en garantía o lo entrega en fideicomiso en contravención a lo dispuesto en el contrato respectivo.
- g) Si el Solicitante grava en cualquier forma el inmueble, objeto de la garantía hipotecaria, o le diere un uso diferente a lo modificare en cualquier forma, sin previo permiso por escrito dado por Inbursa.
- h) Si el Solicitante le fuere embargado el inmueble de crédito hipotecario o se ejercitare cualquier acción judicial o administrativa en contra del mismo, que en alguno forma afecte al inmueble hipotecado.
- i) Si el inmueble hipotecario disminuyera del valor haciéndose insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, con o sin culpa del Solicitante, quien renuncia el derecho de mejor la hipoteca dentro del plazo de ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, por lo que se procederá al cobro anticipado del crédito.
- j) Si el Solicitante no mantiene al corriente el pago de sus contribuciones prediales o de derechos por servicio de agua del inmueble materia de la garantía hipotecaria y de las demás contribuciones, impuestos, derechos, cooperaciones o cualquier carga fiscal que afecte el inmueble, dentro de los plazos que la ley concede para cada caso, o si no acredita haber hecho el pago por estos conceptos a satisfacción de Inbursa, o si no reembolsa a este último las cantidades que hubiere cubierto por dichos conceptos por su cuenta, más el interés causado conforme al contrato de crédito que se celebre.
- k) Si el Solicitante no pagara a la compañía aseguradora el importe de las primas de seguro a su vencimiento o no reembolsa a Inbursa las primas que éste cubra más el interés causado conforme al contrato de crédito celebrado o no justifica haberlo hecho dentro de los tres días siguientes a que se lo exija Inbursa.
- l) Si el Solicitante arrendare el inmueble dado en garantía sin la previa conformidad de Inbursa manifestada por escrito.
- m) Si cualquier declaración hecha por el Solicitante para obtener el crédito que se le otorgue, o cualquier certificación o documento que haya entregado en cumplimiento de la obligaciones a su cargo en este contrato resulta ser falsa en cualquier aspecto al momento de haber sido hecha.
- n) Si se vence anticipadamente cualquier obligación y/o contrato y/o convenio a cargo del Solicitante, ya sea por falta de pago o incumplimiento de sus obligaciones derivadas de los mismos.
- o) Si el Solicitante otorga poder para actos de dominio sobre el inmueble otorgado en garantía, a cualquier persona, sin previa autorización por escrito de Inbursa.

- p) Si es entablado por o en contra del Solicitante cualquier procedimiento de concurso mercantil, o admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas.
- q) Si el primer testimonio de la escritura en la que se formalice la hipoteca del inmueble hipotecado, no quedara debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y la hipoteca constituida sobre el mismo no quedara debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a su respectiva ubicación, en primer lugar y grado a favor de Inbursa, y libre de gravamen, carga o limitación de dominio a favor de ningún otro acreedor diverso a Inbursa.
- r) Si la garantía hipotecaria no se mantiene salvo por la hipoteca a que se refiere el presente instrumento libre de cualquier gravamen, embargo, *expropiación*, *extinción de dominio*, arrendamiento, carga o limitación de uso y/o de dominio alguno; y ajeno a declaratoria alguna que establezca provisiones, reservas, destino o afectaciones sobre el inmueble hipotecado, así mismo ajeno a cualquier ocupación, invasión o limitación a su posesión, por parte de terceros con o sin derecho a ello y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que en materia tributaria derivan a su cargo.
- s) Si el Solicitante al momento en que se hagan exigibles no paga los impuesto, derechos y /u honorarios que se originen con motivo de la celebración del contrato de crédito, y en su caso los de sus respectivas modificaciones, incluyendo sin limitar cualquier convenio o convenios modificatorios o reestructuras que se celebren al mismo, así como los gastos correspondientes a la obtención de los documentos necesarios para verificar la inscripción de la hipoteca a favor de Inbursa.
- t) Si el solicitante no cumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, de cualquier contrato o de la Ley.
- u) En caso de muerte, declaración de estado de interdicción, de inhabilitación o ausencia del Solicitante. En adición de las anteriores, si el crédito que se otorgue es bajo el esquema con Apoyo Infonavit y/o a través del esquema de *Cofinanciamiento (COFINAVIT)*.

Apoyo Infonavit y COFINAVIT

- a) Si el Solicitante no informa a Inbursa a más tardar al día hábil siguiente a que deje de tener una relación laboral de esta situación.

Avisos, Leyendas y notas aclaratorias

En caso de que el solicitante acepte la presente Oferta Vinculante y se formalice el contrato de crédito correspondiente, la Entidad acepta expresamente que recibirá el pago adelantado del mismo, por parte de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente. Así mismo la Entidad acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor en términos de los artículos 13 y 14 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la competencia en el Crédito Garantizado.

El importe del crédito señalado en la presente Oferta Vinculante, podrá ser modificado en caso de que la capacidad crediticia o el valor de la garantía, al momento de la aceptación de la presente Oferta por parte del Solicitante o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la solicitud del crédito, sin embargo, en tales supuestos Inbursa procura mantener la tasa de interés ofrecida en la Oferta Vinculante.

*Los gastos y honorarios notariales pueden variar en función de la plaza en la que se encuentre gravado el inmueble, el monto del crédito otorgado, el valor del inmueble otorgado en garantía así como los impuestos y derechos que se generen de acuerdo a las leyes locales, municipales y/o estatales.

En caso de que el solicitante acepte la Oferta Vinculante y cumpla con todos los requisitos establecidos en la Ley para que la Entidad le otorgue el Crédito Garantizado a la vivienda, la Entidad pondrá a disposición del Solicitante, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes, conforme al cual se pretenda formalizar el crédito correspondiente. Dicho modelo se entregara a petición del solicitante en el lugar en que se hayan llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que la Entidad haya autorizado el otorgamiento del crédito

La presente Oferta Vinculante tiene una vigencia de 20 días naturales a partir de la fecha de expedición para contratar el crédito en las condiciones autorizadas. Posterior a este plazo Inbursa solicitará a su criterio los elementos que considere para revisión y/o actualización de las condiciones otorgadas.

Una vez aceptada la Oferta Vinculante la entidad contará con 30 días naturales para analizar la documentación e información proporcionada por el Solicitante. Una vez vencido el plazo, la Entidad y el Solicitante contarán con 45 días naturales para celebrar y formalizar el Crédito Garantizado a la Vivienda salvo que por causas no imputables a la Entidad, no se cumplan con los requisitos o condiciones señalados.

Si hubiesen cambios en las condiciones por revisión, actualización o a petición del solicitante, Inbursa notificará en un plazo no mayor a 5 días hábiles las nuevas condiciones emitidas.

RECOMENDACIONES

- a) Cuide su historial crediticio, le recomendamos realizar de manera oportuna el pago de sus créditos para otorgar cargos adicionales e interés moratorios*
- b) Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago, puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.*
- c) Antes de firmar un contrato de compra-venta, le sugerimos asegurarse que su crédito ha sido aprobado.*
- d) Verifique las condiciones técnicas y de calidad del inmueble que pretende adquirir, así como las necesidades de espacio y servicio.*

Se expide la presente Oferta Vinculante a petición de: