

En relación con el Producto denominado Crédito Hipotecario a la Vivienda de Banco Multiva, documentado mediante CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE PARA LA ADQUISICIÓN DE CASA HABITACIÓN PÚBLICO EN GENERAL Y CLIENTES PREFERENTES:

( ), a [ ] de [ ] de 20 [ ]

En cumplimiento a lo ordenado en 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 declaró en la Solicitud de Crédito correspondiente que le proporcionó a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en lo sucesivo simplemente (“Banco Multiva” y/o el “Banco”), este 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 a lo siguiente:

APARTADO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES:	
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
Importe del Crédito:	[\$ ]
Destino del Crédito:	[ ]
Forma de Disposición:	Una sola disposición mediante abono a la cuenta eje del Acreditado y pago al Vendedor y/o acreedor hipotecario, en su caso, mediante transferencia electrónica con instrucción irrevocable sin pagaré.
Costo Anual Total (CAT):	15.6% Promedio sin IVA.
Supuestos Asumidos en el Cálculo del CAT	El CAT fue calculado para un monto de financiamiento de \$1'000,000.00 (un millón de pesos), con un valor de vivienda de \$1'300,000.00 (un millón trescientos mil pesos) al plazo máximo y a la tasa máxima.
Componentes y Valores del CAT	Para el cálculo del CAT se consideraron los siguientes conceptos: <b>Monto del Crédito, Capital, Intereses Ordinarios, Comisión por Apertura, Seguros y Avalúo de acuerdo a las tarifas señaladas en la presente Oferta Vinculante</b> y exclusivamente para fines informativos y de comparación con otros créditos denominados en moneda nacional a la Tasa Ordinaria.
Comisión por Apertura	[ ]
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 Tabla de Amortización del Crédito que el Acreditado suscribe conjuntamente con el Crédito, formando en consecuencia parte integrante del mismo. Dichos pagos serán nivelados de capital e intereses sobre el monto del crédito y adicional de primas de seguros de vida y daños (en su caso).

<p>Tasa de Interés Ordinaria:</p>	<p>[ ,</p> <p>Los intereses se calcularán multiplicando el saldo insoluto del crédito por la tasa anual de interés aplicable, dividiendo el producto entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el producto así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada periodo de causación de intereses.</p>
<p>Tasa de Interés Moratoria</p>	<p>La tasa que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Ordinaria.</p>
<p>Comisión por Prepago</p>	<p>No cubrirá pena o comisión alguna.</p>
<p>Seguros</p>	<p>El Banco y el Acreditado convienen en que durante todo el tiempo en que permanezca insoluto cualquier obligación de pago derivada del crédito a cargo de este último, <b>el inmueble otorgado en garantía</b>, en lo sucesivo (el “Inmueble”), contarán con una <b>Póliza de Seguro de daños por el valor destructible respecto del inmueble hipotecado, contra incendio, rayo, explosión, erupción volcánica, vientos tempestuosos, granizo, temporales, ciclones, huracanes, y caída de avión</b>, así como con una <b>Póliza de Seguro de vida e invalidez total y permanente que cubra al Acreditado</b>, (en lo sucesivo colectiva e indistintamente como los “Seguros”), en los que se designe irrevocablemente como beneficiario preferente al Banco, conforme a los propios riesgos previsibles a que se encuentre expuesto el Inmueble o el Acreditado, según corresponda, debiendo pactarse en el caso del Seguro de Vida 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 saldo insoluto del crédito, así como cualquier otra cantidad a que tenga derecho en términos del crédito.</p> <p>En virtud de lo anterior, el Solicitante faculta desde ahora al Banco para: <b>(i). Contratación de la Póliza de Seguro.-</b> Contratar por su cuenta el <b>Seguro con la Compañía Aseguradora que el Banco designe</b>, o bien, con la que el Acreditado le indique, siempre y cuando ésta última sea por el plazo del crédito y se entregue antes de la fecha de firma del contrato. El Acreditado, <b>recibirá del Banco a la firma del contrato en su caso, 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</b>, y <b>(ii). Forma de Pago de la Prima de Seguro.- mensual con cargo a la Cuenta que tenga establecida con el Banco conjuntamente con los pagos mensuales del crédito.</b></p> <p>No obstante lo anterior, el Banco se reserva el derecho para contratar y pagar el Seguro en los términos y condiciones antes indicados.</p>
<p>Causas de Vencimiento Anticipado</p>	<p>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 a los pactados; (c) por falta de pago puntual de una o más exhibiciones de capital o intereses, indistintamente, en los plazos convenidos; (d) por incumplimiento a las obligaciones fiscales o cualquiera otra obligación de pago a su cargo por disposición de Ley; (e) si en cualquier ocasión y por cualquier motivo el contrato 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 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.</p>

Terminación Anticipada	<p>El <b>Acreditado podrá solicitar en cualquier momento al Banco la terminación anticipada del contrato, siempre y cuando haya realizado el pago total del saldo insoluto del crédito y los intereses generados al día de la liquidación</b>, esto mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en el contrato. Una vez efectuado el pago del crédito, 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.</p>
Cesión de Derechos	<p>El Banco tendrá el derecho de ceder y/o descontar con cualquier persona total o parcialmente los derechos que le corresponden del crédito. El Acreditado no podrá en forma alguna ceder la deuda o su contenido obligacional, sino mediante consentimiento previo y por escrito del Banco.</p>
Sustitución de Deuda	<p>El Acreditado podrá vender o enajenar el inmueble objeto del crédito, y ceder las obligaciones a su cargo, previa autorización por escrito del Banco. La autorización de sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, se obligue en los mismos términos que el Acreditado original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, y presente al Banco la Solicitud de Crédito debidamente llenada y cumpla los requerimientos para ser considerado como sujeto de crédito. El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución.</p>
Gastos Diversos	<p>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, así como su cancelación cuando proceda, serán por cuenta del Acreditado.</p> <p>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.</p> <p>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 dos 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.</p>
Aforo	<p>El porcentaje máximo del importe del crédito será hasta por el 80% (ochenta) por ciento del valor del inmueble según avalúo practicado.</p>
Riesgos Inherentes al Crédito	<p>Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.</p> <p>Los Gastos Notariales y el costo del avalúo, en caso de no suscribir y formalizar el crédito no serán reembolsables.</p>
Recomendaciones	<p>Para la suscripción y formalización del Crédito, el Banco recomienda al Acreditado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cuanto a la Tasa de Interés Ordinaria aplicable, es importante identificar si la Tasa que se ofrece es fija, variable o mixta;</li> <li>• Establecer el porcentaje máximo de financiamiento al cual desea contratar el crédito, ya que de acuerdo al enganche es como se fija la base sobre la que se calculan intereses ordinarios y la comisión por apertura del crédito;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tener presente que existen otros costos por pagar como los correspondientes a: el(los) avalúo(s), gastos y honorarios notariales, gastos y derechos registrales, así como la comisión por apertura de crédito, los cuales debe evaluar para que determinar si sus fondos le permiten cubrirlos completa y oportunamente.</li> </ul>																								
<p>Descuentos o premios</p>	<p>No aplica</p>																								
<p>Costos Aproximados de Servicios prestados por Terceros</p>	<p><b>Avalúo:</b></p> <p>Con el fin de poder acceder al Crédito Hipotecario, registrar el valor comercial de inmueble para financiamiento y conocer las características técnicas y constructivas del mismo, debe practicarse dicho avalúo, el cual debe estar a cargo de un perito valuador certificado por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal.</p> <table border="1" data-bbox="618 636 1261 970"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rango</th> <th>Tarifa</th> </tr> <tr> <th>De</th> <th>Hasta</th> <th>Avalúo de Crédito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$1</td> <td>\$700,000</td> <td>\$1,800.00</td> </tr> <tr> <td>\$700,001</td> <td>\$1,500,000</td> <td>2.6 AL MILLAR</td> </tr> <tr> <td>\$1,500,001</td> <td>\$2,500,000</td> <td>2.5 AL MILLAR</td> </tr> <tr> <td>\$2,500,001</td> <td>\$5,000,000</td> <td>2.4 AL MILLAR</td> </tr> <tr> <td>\$5,000,001</td> <td>\$7,500,000</td> <td>2.3 AL MILLAR</td> </tr> <tr> <td>\$7,500,001</td> <td>\$15,000,000</td> <td>2.2 AL MILLAR</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nota: Tarifas sujetas a cambio sin previo aviso</p> <p><b>Seguros:</b></p> <p>El costo de los Seguros se basa en una prima con periodicidad de pago mensual a cargo del cliente. Se agrega a la mensualidad del crédito y es equivalente al producto resultante de multiplicar el factor de pago al millar de 0.40 sobre el monto de financiamiento (Seguro de Vida) y el factor de pago al millar de 0.2843* sobre el valor del inmueble inicialmente convenido entre las partes (Seguro de Daños).</p> <p>Nota: En referencia a las Pólizas de Seguro de Vida, para montos mayores a \$15'500,000 se necesita el respaldo de un reasegurador por lo cual puede suceder lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se realizan estudios médicos al cliente, si éstos son positivos se respeta el costo del factor.</li> <li>En caso contrario se tendrá que pagar una extraprima y el costo será más alto.</li> </ol> <p>*Sujeto al valor del inmueble.</p> <p>Nota: Dichas tarifas se encuentran sujetas a cambio sin previo aviso.</p>	Rango		Tarifa	De	Hasta	Avalúo de Crédito	\$1	\$700,000	\$1,800.00	\$700,001	\$1,500,000	2.6 AL MILLAR	\$1,500,001	\$2,500,000	2.5 AL MILLAR	\$2,500,001	\$5,000,000	2.4 AL MILLAR	\$5,000,001	\$7,500,000	2.3 AL MILLAR	\$7,500,001	\$15,000,000	2.2 AL MILLAR
Rango		Tarifa																							
De	Hasta	Avalúo de Crédito																							
\$1	\$700,000	\$1,800.00																							
\$700,001	\$1,500,000	2.6 AL MILLAR																							
\$1,500,001	\$2,500,000	2.5 AL MILLAR																							
\$2,500,001	\$5,000,000	2.4 AL MILLAR																							
\$5,000,001	\$7,500,000	2.3 AL MILLAR																							
\$7,500,001	\$15,000,000	2.2 AL MILLAR																							

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 analizarse , otorgarse y formalizarse el Crédito Garantizado a la Vivienda**. No obstante, las partes podrán de mutuo acuerdo ampliar el citado plazo.

Dentro del plazo referido en 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 Garantizado a la Vivienda**.

En caso de que el Banco decidiera no otorgar el Crédito a la Vivienda 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**.

El Banco estará obligado dentro del plazo de 75 días naturales a celebrar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la Oferta Vinculante, salvo que por causas no imputables al mismo, no se cumplan los requisitos o condiciones señalados respecto del Acreditado o del inmueble por adquirir.

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 Garantizado a la Vivienda, 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 hayan llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que el Banco haya autorizado el otorgamiento del crédito.

**La presente Oferta obliga a Banco Multiva durante un plazo de 20 (veinte) días naturales contados a partir de su fecha de recepción por parte del(los) Solicitante(s), y está sujeta a la autorización del crédito por los órganos o funcionarios facultados del Banco siempre y cuando dentro del plazo señalado el Acreditado de aviso por escrito de la aceptación de la Oferta Vinculante y 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 identidad, capacidad crediticia, realizado el avalúo del inmueble materia del crédito solicitado por perito valuador autorizado y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la legislación y demás normatividad aplicable.**

En caso de que el Acreditado acepte la presente Oferta Vinculante y se formalice el contrato de crédito correspondiente, el Banco acepta expresamente que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente. Asimismo, 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.

Queda claro que la presente Oferta Vinculante está limitada al Acreditado y al inmueble precisados en ella, así como que el importe del crédito señalado 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 por parte del solicitante o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la Solicitud de Crédito; en tales supuestos el Banco procurará mantener la Tasa de Interés Ordinaria establecida en la Oferta.

## SECCIÓN DE FIRMAS

[Nombre y Firma del Funcionario Facultado]

[Nombre y Firma del Solicitante y/o Acreditado]

“El Banco”

“El Solicitante y/o el Acreditado”

Fecha de Recepción de la Oferta Vinculante: [ ] de [ ] de 20 [ ]