

SIN VALOR

## CONTRATO DE ADHESIÓN DE SISTEMAS DE COMERCIALIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DECLARACIONES:

### I. AFISA declara:

a).- Ser una sociedad mercantil mexicana según escritura pública No. 30652 ante la fe del Notario Público No. 2 Lic. Jorge Rafael Limón Luengas de Córdoba, Veracruz.

Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Córdoba, Ver. El 19 de Octubre de 1994 bajo el número 520 a fojas 229 a 266 del tomo XI, de la Sección Comercio.

b).- Que su Objeto Social le permite la celebración del presente Contrato de Adhesión de Sistemas de Comercialización a que se refiere el Artículo 63 al 63 Quintus de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

c).- Que cuenta con la autorización para la operación y administración de los Sistemas de Comercialización que otorga la Secretaría de Economía y que se mencionan en el Artículo 63 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, bajo el Oficio No. 410.10/0245 de fecha 01 de Noviembre de 2010 y registro del presente Contrato de Adhesión ante la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el No. 7524-2010 de fecha 17 de diciembre de 2010 .

d).- Que celebró Contrato con las instituciones de Banca Múltiple referidas en la carátula, a efecto de recibir los fondos aportados por los **CONSUMIDORES** a **AFISA** bajo el sistema de comercialización referido, para que sean depositados a la cuenta concentradora de fondos que también se estipula en dicha carátula.

e).- Que ha contratado con la compañía de seguros que se estipula en la carátula por cuenta y a nombre del **CONSUMIDOR** en forma proporcional, por lo menos al Saldo Global por Pagar de este Contrato, una Póliza de Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez y un Contrato de Póliza Seguro de Daños que cubre el valor de los inmuebles adjudicados y otorgados en garantía.

### II.- EL CONSUMIDOR declara:

a).- Tener capacidad Legal para suscribir libremente el presente Contrato de Adhesión y cuyos datos generales son los que aparecen en la carátula de este Contrato de Adhesión.

b).- En caso de ser una persona moral, estar legalmente constituida de acuerdo a los datos que aparecen en la carátula y el apoderado tiene las facultades para firmar el presente Contrato.

c).- Su decisión plena de participar e integrarse al Sistema de Comercialización que promueve **AFISA**.

d).- Que de **AFISA** ha recibido una amplia y detallada explicación sobre el Sistema de Comercialización que promueve, una copia del Manual del Consumidor o instructivo y copia de las Condiciones Generales la Póliza de Seguros.

e).- Que está advertido que deberá pagar y mantener al corriente y vigentes las primas del Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez.

f).- Que es de su conocimiento y acepta con su firma en este contrato, que **AFISA** al otorgarle la adjudicación objeto del Sistema de Comercialización, deberá contratar por cuenta y a nombre del **ADJUDICADO**, un Seguro Contra Daños que cubra el precio total del bien inmueble otorgado en garantía y se obliga a mantenerlo vigente y pagar puntualmente las cuotas de las primas de este seguro y su renovación, durante la vigencia de las obligaciones de este Contrato.

g).- Haber leído todas y cada una de las cláusulas del presente Contrato, aceptando las mismas y ratificándolo expresamente con su firma.

Ambas partes aceptan celebrar el presente Contrato al tenor de las siguientes:

## CLAUSULAS 1.- DEFINICIONES

**1.1.- Adjudicación.-** Al acto periódico mediante el cual se determina a cual o cuales integrantes del grupo de que se trate, o en su caso, sus beneficiarios, que se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas periódicas totales, corresponde el derecho de recibir el bien inmueble, mediante la aplicación de los procedimientos previstos en éste Contrato de adhesión. (Reg. Art.3.I.)

**1.2.- Bienes Inmuebles.-** Los terrenos o construcciones terminadas, con uso de suelo destinado a casa habitación o como local comercial, nuevos o usados, con vida útil remanente mayor al período de vigencia del Contrato de Adhesión y que cuenten con los servicios y permisos necesarios para tales fines. En todos los casos se deberá contar con las autorizaciones necesarias de uso de suelo, al momento de la asignación.

**1.2.1.- Local comercial.-** Al establecimiento mercantil ubicado en un inmueble donde una persona física o moral con fines de lucro desarrolla actividades relativas a la compraventa, arrendamiento, distribución de bienes inmuebles, productos o prestación de servicios.

**1.3.- Asignación.-** Al acto mediante el cual el consumidor o, en su caso, su beneficiario, recibe el bien inmueble objeto del Contrato de Adhesión. (Reg. Art.3.III.)

**1.4.- Comité.-** Comité Ejecutivo de Crédito AFISA; es el órgano interno por parte de AFISA que realiza la evaluación del historial de pagos, condición socioeconómica y financieras del Adjudicatario y determina la exposición del riesgo con relación al saldo por pagar sobre la garantía de cada adjudicación.

**1.4.1.- Perito e Inspector.-** El Perito Valuador profesionalista con Cédula Profesional emitida por la Secretaría de Educación Pública, (SEP) donde se encuentra registrado como Valuador Profesional o al Inspector de Obra especializado en materiales y avances de obra y todo lo inherente al proceso de la construcción inmobiliaria, estos profesionales serán determinados y autorizados por AFISA para realizar los avalúos de los bienes inmuebles que se adquieren y se otorgan en garantía y la supervisión de los servicios de la construcción contratados por los ADJUDICATARIOS.

**1.5.- Consumidor.-** A la persona física o moral, en términos de la Ley, que contrata un sistema de comercialización y que, a partir de la contratación y conforme al Contrato de Adhesión, el consumidor puede asumir las calidades de: (Reg. Art.3.IV.)

**1.5.1.- Solicitante:** Es la calidad que adquiere el consumidor, desde que firma el Contrato de Adhesión con el proveedor, hasta que sea integrado a un grupo de consumidores y que por ello, solo está obligado al pago de la inscripción y primer cuota periódica total en los términos del propio Contrato de Adhesión; (Reg. Art.3.IV.a.)

**1.5.2.- Integrante:** Es la calidad que adquiere el consumidor, a partir de que el proveedor lo incorpora a un grupo de consumidores y hasta que asume la calidad de adjudicatario; (Reg. Art.3.IV.b.)

**1.5.3.- Adjudicatario:** Es la calidad que adquiere el consumidor o, en su caso, su beneficiario, desde que sea exigible su derecho a recibir el bien inmueble, hasta antes de la asignación del bien inmueble. (Reg. Art. 3.IV.c)

**1.5.4.- Adjudicado:** Es la calidad que adquiere el consumidor o, en su caso, su beneficiario, a partir de la asignación del bien inmueble. (Reg. Art. 3.IV.d.)

**1.6.- Contrato de Adhesión.-** Al documento elaborado en términos de la Ley, de manera unilateral por AFISA, en el que se establecen en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables al Sistema de Comercialización de que se trate y se estipulan sus derechos y obligaciones del proveedor y del consumidor. (Reg. Art. 3.V.)

**1.6.1.- La Carátula.-** Se refiere a la carátula de este Contrato de Adhesión donde se han estipulado estrictamente los datos personales declarados primeramente por el Consumidor y las condiciones específicas y particulares del Contrato de Adhesión que suscribió el CONSUMIDOR con AFISA.

**1.7.- Cuota Periódica Total.-** Al monto total en dinero que conforme al Contrato de Adhesión deba pagar el consumidor al proveedor, mensualmente durante la vigencia del Contrato y que consiste en la sumatoria del importe de los siguientes conceptos: (Reg. Art. 3.VII.)

**1.7.1: Aportación Periódica al Fondo del Grupo o Aportación:** Al monto en dinero que debe pagar el consumidor a cuenta del precio del bien inmueble contratado, incorporado al Fondo del Grupo de que se trate (Reg. Art. 3.VII.a)

**1.7.2: Porcentaje Compensatorio de Adjudicación.-** Es el porcentaje sobre el Valor Presente que se indica en La Carátula, cantidad que se sumará al importe de la Aportación Periódica y se cubrirá en todas las aportaciones del Saldo Global por Pagar a partir de que el CONSUMIDOR sea adjudicado

**1.7.3: Costo del Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez.-** Al monto en dinero que debe pagar el consumidor por conducto del proveedor en las fechas que se determinen en el Contrato de Adhesión, para cubrir el costo de Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez (Reg. Art. 3.VII.e)

**1.7.4: Cuota de Administración o Gastos de Administración.-** Al monto en dinero cuyo porcentaje aparece en La Carátula que debe de pagar el consumidor mensualmente como contraprestación por los diversos actos que debe realizar el proveedor para la organización, administración y consecución de los fines del sistema de comercialización. (Reg. Art. 3.VII.c)

**1.7.5: Costo del Seguro de Daños.-** Al monto en dinero que, en su caso debe pagar el Consumidor por conducto del proveedor en las fechas en que se determinen en el Contrato de Adhesión para cubrir el costo del Seguro de Daños del bien inmueble. (Reg. Art. 3VII.d)

**1.8.- Cuota por Cesión de Titularidad del Contrato.-** Al monto en dinero que debe pagar el consumidor, como contraprestación por los diversos actos de administración que debe realizar el proveedor con motivo de la cesión de los derechos del Contrato de Adhesión. (Reg. Art. 3.VIII)

**1.9.- Cuota por Sustitución Voluntaria del Bien Inmueble.-** Al monto en dinero que debe pagar el consumidor como contraprestación por los diversos actos de administración que debe realizar el proveedor con motivo de la sustitución voluntaria del bien inmueble o servicio. (Reg. Art.3.IX)

**1.10.- Cuota por Sustitución Necesaria o Forzosa del Bien Inmueble.-** Al monto en dinero que debe pagar el consumidor como contraprestación por los diversos actos de administración que debe realizar el proveedor con motivo de la sustitución Necesaria o Forzosa del Bien Inmueble.

**1.11.- Factor de Actualización.-** Al coeficiente numérico que se utiliza para actualizar el monto de cada aportación periódica al Fondo del Grupo. (Reg. Art. 3.X). En ningún caso el factor de actualización deberá representar un valor inferior al que arroje en cada período el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el indicador que lo sustituya. (Reg. Art. 30.) Este coeficiente numérico será calculado y ajustado cada 6 (seis) meses de acuerdo a lo pactado. Dicho factor deberá estar estipulado en La Carátula.

**1.12.- Número de Plan.-** Condiciones del Contrato adquirido con relación a su monto, plazo y factor de actualización, mismo que se establece en La Carátula.

**1.13.- Plazo.-** Número total de pagos mensuales contratados de la operación.

**1.14.- Fondo del Grupo.-** A las cantidades pagadas por los consumidores del grupo de que se trate, para adquirir los bienes inmuebles contratados por tales consumidores, representadas por las aportaciones periódicas y las aportaciones extraordinarias adicionadas, en su caso, con las penas por cancelación del Contrato de Adhesión, las penas por rescisión del Contrato de Adhesión y las penas por incumplimiento de subasta por causas imputables a los consumidores, mas las cantidades relativas a la recuperación de adeudos, anteriores a la liquidación del grupo. (Reg. Art. 3.XI)

**1.15.- Grupo.-** Al conjunto de consumidores, establecido en el Contrato de Adhesión y cuyas aportaciones periódicas y extraordinarias son la principal base para determinar el tiempo y la forma de la asignación de los bienes inmuebles a favor de los propios Consumidores. (Reg. Art. 3.XIII)

**1.16.- Intereses Moratorios.-** Al monto de dinero que debe pagar el CONSUMIDOR a AFISA por concepto de mora en los pagos que está obligado a realizar en términos del propio Contrato (Reg. Art. 3. XIV) mismos que serán calculados mediante la siguiente formula: El porcentaje que se establece como tasa de interés moratorio mensual en la carátula, dividida entre 30 días; el factor que resulte de dicha operación, se multiplicará por el número de días vencidos y a su vez, este resultado se multiplicará por el importe del saldo vencido.

**1.17.- Ley:** A la Ley Federal de Protección al Consumidor. (Reg. Art. 3.XV)

**1.18.- Listado de Grupo.-** Es el reporte que mensualmente emite AFISA a la fecha de corte y que presenta la situación que guarda cada CONSUMIDOR dentro del grupo.

**1.19.- Manual del Consumidor.-** Al documento informativo elaborado por el proveedor para dar a conocer al consumidor las características y bases de funcionamiento del Sistema de Comercialización de que se trate. (Reg. Art.3.XVI)

**1.20.- Pagos Cronológicos Consecutivos.-** Es el plazo siguiendo el orden en tiempo transcurrido de mes a mes por el cliente a partir de su integración al sistema sin considerar Cuotas Anticipadas.

**1.21.- Pena por Cancelación del Contrato de Adhesión.-** Al monto en dinero que, en su caso, y conforme al Contrato de Adhesión, debe pagar el consumidor de que se trate en la fecha de la cancelación del Contrato correspondiente. (Reg. Art.3.XVII)

**1.22.- Pena por Rescisión del Contrato de Adhesión.-** Al monto en dinero que, en su caso debe pagar el consumidor o el proveedor, de conformidad con el Contrato de adhesión, como pena por la rescisión de dicho Contrato. (Reg. Art.3.XVIII)

**1.23.- Procuraduría.-** A la Procuraduría Federal del Consumidor. (Reg. Art.3.XX)

**1.24.- Proveedor.-** AFISA es la persona moral que cuenta con autorización de la Secretaría para operar o administrar el Sistema de Comercialización de que se trate y con la cual el consumidor celebra el Contrato de Adhesión. (Reg. Art.3.XXI)

**1.25.- Suministrador.-** Tratándose de bienes Inmuebles, el suministrador es la persona que enajena al adjudicatario el inmueble. (Reg. Art.3.XXII)

**1.26.- Reglamento.-** Al reglamento ( Reg.) de Sistemas de Comercialización consistentes en la integración de Grupo de Consumidores publicado en el Diario Oficial de la Federación del 10 de Marzo de 2006. (Reg. Art.3.XXIII)

**1.27.- Remanente del Fondo del Grupo.-** Al monto en dinero correspondiente al grupo de que se trate, si lo hubiere, disponible en la cuenta bancaria una vez que la totalidad de los consumidores adjudicados del propio grupo haya sido asignada y que se hayan liquidado los bienes inmuebles objeto de tales asignaciones y reintegrado las aportaciones ordinarias y extraordinarias al Fondo del Grupo, a los Consumidores que hubiesen rescindido o cancelado su Contrato de Adhesión. (Reg. Art.3.XXIV)

**1.28.- Saldo Total por Pagar.-** Dicho concepto está integrado por Saldo Global por Pagar, Saldo Vencido y Diferencias.

**1.28.1- Saldo Global por Pagar.-** Corresponde al importe que resulta de multiplicar la Cuota Periódica Total (aportación periódica al fondo del grupo, gastos de administración, IVA de gastos de administración, seguro de vida, seguro de daños, gastos de expedición de póliza, IVA de expedición de póliza) por el número de mensualidades adeudadas no vencidas o saldo insoluto que adeude el CONSUMIDOR al sistema AFISA a la fecha del cálculo. Y en su caso mas la Cuota de Adjudicación o cuota de inscripción diferida en el caso del INTEGRANTE no ADJUDICATARIO.

**1.28.2.- Saldo Vencido.-** Corresponde al importe de la Cuota Periódica Total no pagada en la fecha de vencimiento, misma que genera intereses moratorias y gastos de cobranza debidamente justificados o comprobados.

**1.28.3.- Diferencias debidamente justificadas.-** Corresponde a las diferencias no pagadas, generadas por cambios de semestre y pagos efectuados incompletos con respecto al importe real a pagar de la Cuota Periódica Total.

**1.29.- Secretaría.-** A la Secretaría de Economía. (Reg. Art.3.XXVI)

**1.30.- Sistema de Comercialización.-** Al esquema consistente en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para ser administradas por el proveedor, para efectos de adquisición de bienes inmuebles determinados o determinables, sean inmuebles destinados a la habitación, o a uso como locales comerciales. (Reg. Art.3.XXVII)

**1.31.- Valor Presente.-** Es la cantidad a precios actuales del bien inmueble, que ha sido actualizada con la fórmula pactada en este Contrato de acuerdo al Factor de Actualización. Y sirve para determinar el importe de las Cuotas Periódicas Totales pendientes por pagar y determinar el monto a Adjudicar.

**1.32.- Valor Histórico de las aportaciones del consumidor.-** A la sumatoria de las aportaciones periódicas y extraordinarias (extemporáneas) al Fondo del Grupo, pagadas por el consumidor en términos nominales. (Reg. Art.3.XXVIII)

**1.33.- Valor Presente de las Aportaciones del Consumidor.-** A la sumatoria de las multiplicaciones de los números de aportaciones periódicas y extraordinarias del Fondo del Grupo y aportaciones periódicas al fondo de contingencia pagadas por el consumidor, por el valor de las respectivas aportaciones que en términos del Contrato de Adhesión se encuentre vigente. (REG. ART.3.XXIX)

**1.34.- Valor Presente de las Aportaciones del Proveedor.-** Al resultado de multiplicar el número de bienes inmuebles pagados por el proveedor con recursos de su patrimonio para asegurar la adjudicación mínima e incrementar el número de adjudicaciones de bienes inmuebles, por el valor actual del bien inmueble o servicio, a la fecha de restitución de los recursos. (REG. ART.3.XXX)

**1.35.- Valor Promedio de las Aportaciones del Consumidor.-** Es la cantidad que resulta de dividir la totalidad de las Aportaciones Periódicas realizadas a valor histórico entre el número de pagos efectuados. Se utiliza para calcular el monto de las penalizaciones por cancelación o rescisión.

**1.36.-** En ningún caso el proveedor podrá entregar directa o indirectamente, recursos líquidos al consumidor con motivo de la adjudicación y asignación (Reg. Art.45)

## 2.- DE LAS OBLIGACIONES

**2.1.- AFISA se obliga a:**

**2.1.1.-** Los grupos que forme deberán ser cerrados (con un máximo de 600 integrantes), es decir, con número predeterminado de CONSUMIDORES, cuyos Contratos de Adhesión venzan en la misma fecha y contemplen el mismo número de cuotas periódicas totales, así como fecha de cálculo de estas y fecha limite de pago. El numero máximo de CONSUMIDORES de un grupo y el plazo en meses se establece en La Carátula.

**2.1.2.-** Las adjudicaciones se determinarán en función de los recursos disponibles en el Fondo del Grupo. Al efecto se deberán aplicar los citados recursos disponibles hasta agotar las adjudicaciones posibles con tales recursos. Los procedimientos, prelación y demás aspectos relativos a las adjudicaciones, deberán ser los mismos en todos los eventos de adjudicación. En cada evento de adjudicación AFISA debe adjudicar cuando menos un bien inmueble objeto del sistema de comercialización. Dicha adjudicación mínima debe realizarse por procedimientos distintos a la adjudicación por liquidación y subasta. (Reg. Art.43)

**2.1.3.-** AFISA se obliga a llevar a cabo un evento de adjudicación cada mes y notificará previamente a los **CONSUMIDORES** el lugar, fecha y hora de celebración del Evento de adjudicación a través del Calendario AFISA renovable a su vencimiento, en el periódico en que se publique los resultados mensuales de Adjudicación y en su página de Internet. (Reg. Art.44 y 47)

**2.1.4.-** Las reuniones de adjudicación deberán contar con la presencia de un Fedatario Público, quien dará fe de que las adjudicaciones se lleven a cabo conforme a los procedimientos dispuestos en el Contrato de Adhesión. Y podrán asistir los **CONSUMIDORES**, sin que se solicite requisito alguno para su asistencia. (Reg. Art.44)

**2.1.5.-** AFISA deberá contestar por escrito al **CONSUMIDOR**, en un plazo máximo de 10 (Diez) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la solicitud respecto a los términos y condiciones del Contrato de Adhesión o de la mecánica o viabilidad financiera del sistema de comercialización. (Reg. Art. 56)

**2.1.5.1.-** Las dudas y comentarios que tengan los **CONSUMIDORES** respecto del funcionamiento y operación del sistema de comercialización, AFISA estará obligado a atender dichas dudas y comentarios en un plazo de 5 (Cinco) días hábiles posteriores a la fecha en que las reciba por escrito, de la misma forma al **CONSUMIDOR** o por correo electrónico vía Internet. ( Reg. Art. 66)

**2.1.6.-** Coordinar la administración de los recursos y su aplicación a través de una Cuenta Concentradora con firmas mancomunadas y la autorización del Comité para la adquisición de Bienes Inmuebles objeto del Sistema de Comercialización.

**2.1.7.-** Adquirir por cuenta y a nombre del **INTEGRANTE** un Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez que se mantendrá vigente durante la etapa previa a la Adjudicación y posterior a ella, y el Seguro Contra Danos hasta el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **ADJUDICADO**.

**2.1.8.-** AFISA podrá ofrecer a los consumidores alguna promoción, de descuento con respecto a la Cuota de Inscripción Total Inicial y Diferida o en la Cuota de Gastos de Administración misma que quedará especificada en La Carátula.

**2.1.9.-** Entregarle al integrante la siguiente documentación: Contrato de Adhesión, Consentimiento de Seguro de Vida, Boletas de pago, Manual del Consumidor, Calendario de Actividades AFISA y al Adjudicar Carta Cobertura Seguro de Daños.

**2.1.10.-** Si la cancelación es por que **AFISA** no cumplió con la Cláusula 7.2 **AFISA** pagará a favor del **CONSUMIDOR** una penalización equivalente de 3 aportaciones periódicas a valor promedio del Contrato del **CONSUMIDOR**.

## **2.2.- EL CONSUMIDOR se obliga a:**

**2.2.1.-** Cubrir puntualmente y a la fecha de pago el 100% de las Cuotas Periódicas Totales establecidas en este Contrato.

**2.2.2.-** Realizar los pagos directamente en cualquiera de las sucursales de la Institución Banca Múltiple indicada en la Boleta de Pagos y en la fecha establecida en La Carátula.

**2.2.3.-** Cubrir las variaciones y diferencias por Valor Presente, de las Aportaciones Periódicas más el Factor de Actualización y demás conceptos de las Cuotas Periódicas Totales.

**2.2.4.-** Pagar puntualmente las primas de los seguros correspondientes con el objeto de mantener vigente las pólizas, de lo contrario tanto AFISA como la Compañía de Seguros quedaran liberadas de toda responsabilidad.

**2.2.5.-** Contratar las pólizas de los seguros a través de **AFISA** y serán pagadas por el **CONSUMIDOR**, **AFISA** sólo será intermediario entre el **CONSUMIDOR** y la compañía de seguros a las que deberá entregarle el monto de las primas. De acuerdo a esta fracción, el importe de las primas de los seguros se reciben por cuenta y a nombre del **CONSUMIDOR** sin que formen parte del Fondo Común y de los ingresos de la empresa. **EL CONSUMIDOR** autoriza a **AFISA** para que contrate a su nombre tanto los seguros en su inicio como las prórrogas. Aceptando que otorga dicho consentimiento con la firma de este Contrato de Adhesión.

**2.2.6.-** Aceptar las políticas que AFISA establezca en beneficio del buen funcionamiento de la operación y Administración del sistema y sin perjuicio al **CONSUMIDOR** y sin que se oponga a lo establecido en la Ley, el Reglamento de Sistemas de Comercialización y este Contrato de Adhesión.

## **3.- APORTACIONES Y CUOTAS**

**3.1.- Importe de la Aportación Periódica al Fondo del Grupo.-** Es el resultado de dividir el Valor Presente del Bien inmueble o Servicio contratado, entre el número de meses del plazo del Contrato.

**3.1.1.- Porcentaje Compensatorio de Adjudicación.-** Es el porcentaje sobre el Valor Presente que se indica en La Carátula, cantidad que se sumará al importe de la Aportación Periódica y se cubrirá en todas las aportaciones del Saldo Global por Pagar a partir de que el **CONSUMIDOR** sea adjudicado.

**3.2.- Forma de Pago.-** Las Cuotas Periódicas Totales serán cubiertas por el **CONSUMIDOR** mediante la Boleta de Pagos expedida por AFISA, y depositadas por medio de domiciliación bancaria, por el sistema electrónico vía Internet o directamente en las sucursales de las instituciones de Banca Múltiple que se señalan en La Carátula y en la propias Boleta de Pagos, en efectivo o con cheque nominativo y no negociable a nombre de Autofinanciamiento Integral, S.A. de C.V.

El pago con cheque de otro banco, deberá realizarse 2 (dos) días hábiles anticipados a la fecha de pago. Las Boletas de Pago como anexo, son parte integral de este Contrato las cuales, se entregarán en el domicilio de AFISA señalado para notificaciones o enviadas con acuse de recibo al domicilio del **CONSUMIDOR** con una anticipación de cuando menos 10 (diez) días naturales respecto de la fecha límite establecida para realizar los mencionados pagos.

**3.3.- Día Inhábil y Festivo.-** En caso de que la Fecha de Pago fijada en este Contrato no fuera día hábil, sea sábado o festivo, deberá cubrir su pago un día hábil anticipado a la misma.

**3.4.- Actualización del Importe de la Aportación Periódica.-** El Valor Presente de las Aportaciones Periódicas variará de acuerdo a la periodicidad y al Factor de Actualización estipulado en La Carátula. Para fines prácticos el Valor Presente actualizado se redondeará a valores de miles al inmediato superior, cuando las centenas rebasen las quinientas, en caso contrario, al valor inmediato inferior.

**3.5.- Validación de las Aportaciones.-** Cada uno de todos los pagos deberá realizarse a través del convenio o línea de captura y referencia bancaria proporcionada por AFISA y el **CONSUMIDOR** deberá contar con el comprobante bancario que ampara el pago para cualquier aclaración.

AFISA no se responsabiliza de los pagos que el **CONSUMIDOR** efectúe a persona o institución diferente a la señalada en La Carátula y en la Boleta de Pagos.

En caso de que un **CONSUMIDOR** realice por cualquier causa un pago intercalado, es decir no consecutivo de su talonario de pagos o cualquier Cuota Anticipada, AFISA tendrá la facultad de considerarlo como seriado o consecutivo.

**3.6.- Cuotas Anticipadas.-** Es el número de pagos mensuales que realiza el **CONSUMIDOR** anticipadamente, aplicando estos pagos a las últimas Cuotas Periódicas Totales siguiendo un orden inverso del último hacia el primero. AFISA emitirá una boleta de pagos múltiples, donde se integra el importe correspondiente al número de Cuotas Anticipadas a realizar, el pago de estas cuotas estará exento del cargo por Seguro de Vida y en su caso Seguro de Daños y contarán con un descuento en los Gastos de Administración señalado en La Carátula. No aplica a Pagos Adelantados del semestre vigente.

**3.7.- Cuotas Anticipadas Mínimas.-** El **ADJUDICATARIO** para poder hacer efectiva y aplicar la Adjudicación, deberá contar por lo menos, con las Cuotas Anticipadas equivalentes al número de meses cronológicos consecutivos transcurridos desde la fecha de inicio del grupo, hasta la fecha en que el **CONSUMIDOR** se integro al grupo y realice el pago de su primera Cuota Periódica Total. Las Cuotas Anticipadas Mínimas podrán descontarse del monto Adjudicado.

**3.8.- Pagos Adelantados.-** El **CONSUMIDOR** podrá realizar por adelantado a la fecha de su vencimiento, el número de pagos de las mensualidades consecutivas que aparecen en la boleta de pagos del semestre vigente impreso por AFISA y del que dispone el **CONSUMIDOR**. No aplica ningún descuento en esta forma de pago.

**3.9.- Cuota de Inscripción:** Es el monto en dinero que debe pagar el consumidor a la firma del contrato de adhesión como contraprestación por los diversos actos de administración que debe realizar el proveedor con motivo del ingreso del consumidor al sistema de comercialización. Dicho porcentaje se encuentra establecido en La Carátula compuesto por los siguientes conceptos:

**3.9.1.- Cuota de Inscripción.-** El **INTEGRANTE** al suscribirse a AFISA cubrirá este concepto que será pagada Junto con la Primera Cuota Periódica Total. Al realizar este pago, implícitamente el **INTEGRANTE** acepta que AFISA le asigne Grupo, Contrato y elabore su Contrato de Adhesión para su firma. Esta cuota no será reembolsada, salvo lo señalado en la Cláusula No. 4.1, dicha cuota de Inscripción puede ser pagada en forma prorrateada, de conformidad con lo indicado en la Carátula del presente Contrato de Adhesión.

**3.9.2.- Cuota de Inscripción Con Pago Diferido.-** Por este concepto el **ADJUDICATARIO** autoriza a AFISA para que al momento de ser designado adjudicatario; dicho importe sea descontado del monto adjudicado de acuerdo al porcentaje estipulado en La Carátula.

**3.10.- Gastos de Administración.-** Corresponde al pago que el **CONSUMIDOR** realiza a AFISA por la administración del Sistema de Comercialización y que representa el porcentaje que aparece en La Carátula. Son obligatorios mientras el consumidor mantenga su calidad de **CONSUMIDOR**. Estos gastos no serán reembolsados, salvo lo señalado en la Cláusula No. 4.1.

**3.11.- Pagos Extemporáneos.-** En los casos de extemporaneidad en los pagos convenidos el **CONSUMIDOR** cubrirá sus Cuotas periódicas Totales atrasadas a Valor Presente. En cualquier caso **EL ADJUDICATARIO** para poder hacer efectiva y aplicar la Adjudicación, deberá estar en este Contrato al corriente en el pago de sus Cuotas periódicas Totales y en su caso, en los demás Contratos que tenga suscritos en el sistema de comercialización AFISA.

Si el **CONSUMIDOR** realiza su pago después de la fecha límite, el mismo será aplicado primeramente a intereses moratorios y el saldo restante al pago a cuenta de la Aportación Periódica Total del mes que se trate.

**3.12.- Gastos de Cobranza debidamente justificados o comprobados.-** En caso de realizar pagos extemporáneos el **ADJUDICATARIO** y el **ADJUDICADO** cubrirán sus Cuotas periódicas Totales mas el porcentaje estipulado en La Carátula, sobre la Cuota de Gastos de Administración de cada mensualidad vencida por concepto de gastos de cobranza.

**3.13.- Valor Presente de la Adjudicación.-** El importe Adjudicado será igual al Valor Presente del Plan vigente del mes inmediato anterior al Evento de Adjudicación donde se designe **ADJUDICATARIO** al **INTEGRANTE**.

En el caso de que el valor del bien inmueble asignado sea menor al del mismo bien inmueble o servicio adjudicado, la diferencia se aplicará a Cuotas Anticipadas.

**3.14.- Gastos de la adjudicación y Garantías.-** Todos los gastos que se originen en el momento de realizar la Adjudicación a favor del **ADJUDICATARIO**, relativos a la constitución de la garantía y a los propios en la adquisición de un bien inmueble de terceros como lo es el avalúo, la inspección de obra, la investigación socioeconómica, escrituración notarial, derechos de inscripción al Registro Público, impuestos por traslado de dominio, impuesto sobre la renta, y demás conceptos que se generen, serán por cuenta del **ADJUDICATARIO**. El **ADJUDICATARIO** acepta que el costo de la escrituración sea descontado del monto Adjudicado y pagado por AFISA al Notario o Corredor Publico a cuenta del **ADJUDICATARIO**.

**3.15.- Estado de Cuenta.-** El **CONSUMIDOR** recibirá trimestralmente en base al año calendario por parte de AFISA, un Estado de Cuenta que le permita conocer la aplicación y registro de los pagos realizados y por vencer a Valor Presente de sus Cuotas periódicas Totales. (Art. 54)

**3.16.- Contribuciones y Facturación.-** El **CONSUMIDOR** deberá cubrir el Impuesto al Valor Agregado de los siguientes conceptos: Cuota de Inscripción, Gastos de Administración, gasto semestral por emisión de Boletas, Cuota por Cesión de Titularidad, Seguro de Daños y en su caso, gastos de Cobranza e Intereses Moratorios. AFISA únicamente y exclusivamente estará obligado a expedir factura por los conceptos que anteceden a favor del **CONSUMIDOR** cuando así lo requiera y lo solicite el **CONSUMIDOR**, cumpliendo con los requisitos fiscales.

#### 4.- CANCELACION y RESCISION DEL CONTRATO

**4.1.- Cancelación.-** El **CONSUMIDOR**, mediante notificación por escrito que de manera fehaciente haga a AFISA, podrá cancelar el Contrato de Adhesión durante los 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de la firma de dicho Contrato sin responsabilidad alguna, salvo que haya participado en algún evento de adjudicación. Con posterioridad a este lapso, deberá pagar como pena lo dispuesto en párrafo 4.2 siguiente. En este caso, AFISA deberá poner a disposición del **CONSUMIDOR**, dentro de los 25 (veinticinco) días naturales siguientes a la notificación, el importe íntegro de los pagos realizados y en caso de no hacerla, deberá cubrir al **CONSUMIDOR** los intereses moratorias pactados en La Carátula. (Reg. Art.26)

**4.2.- Cancelación.-** El **INTEGRANTE** podrá cancelar éste Contrato de Adhesión cuando así lo decida. En este caso, AFISA deberá devolver al **INTEGRANTE** el monto de sus Aportaciones Periódicas a Valor Promedio menos la Cuota de Inscripción, Gastos de Administración, aportaciones del Seguro de Vida cubiertas y vencidas, diferencias en pagos realizados y menos 3 (tres) Aportaciones Periódicas al fondo del Grupo a Valor Promedio por concepto de Pena Convencional; dentro de los 25 (veinticinco) días naturales siguientes a la fecha de notificación por escrito en el domicilio de AFISA.

**4.2.1.-** El **INTEGRANTE.-** Que solicite su cancelación y se encuentre al corriente en sus pagos, todos realizados puntualmente a la fecha límite de pago señalada en La Carátula y que por lo menos cuente con los pagos cronológicos consecutivos seriados posteriores a la fecha de inscripción de acuerdo a la siguiente tabla, será el número de penalizaciones que se le aplicarán:

Pagos Cronológicos Consecutivos	# de Penalizaciones
18 o mas	0 (cero)
15,16 17	1 (una)
12,13,14	2 (dos)
Menos de 12	3 (tres)

**4.2.2.-** El **INTEGRANTE** Cesionario de un Contrato de Adhesión que solicite su cancelación, que haya realizado todos sus pagos puntualmente a partir de la fecha en que adquirió la cesión, se aplicará el número de penalizaciones del cuadro arriba mencionado en la cláusula 4.2.1.

**4.3.- Rescisión.-** AFISA podrá rescindir este Contrato de Adhesión, por falta de 3 (tres) o más cuotas Periódicas Totales en su conjunto, por parte del **INTEGRANTE**. En este caso, AFISA deberá devolver al **INTEGRANTE** el monto de sus Aportaciones Periódicas a Valor Histórico menos Cuota de Inscripción, Gastos de Administración, aportaciones del Seguro de Vida cubiertas y vencidos, diferencias en pagos realizados y menos 3 (tres) Aportaciones Periódicas a Valor Promedio por concepto de Pena Convencional, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha de la solicitud por escrito de la devolución de las aportaciones por este concepto por parte del **INTEGRANTE**.

**4.4.-** Cuando el **CONSUMIDOR** cancele o rescinda el Contrato de Adhesión, y AFISA no devuelva el monto de los pagos realizados al **CONSUMIDOR** dentro de los plazos previstos para cada caso, deberá pagarle al **CONSUMIDOR**, con cargo a su patrimonio, un interés moratoria calculado sobre la cantidad a devolver por el número de días que trascurren entre la fecha en que debió devolverse el dinero y la fecha en que se realice el pago. Dicho interés será el mismo que aplique AFISA en el periodo por mora en el pago de las cuotas periódicas totales del **CONSUMIDOR** adjudicado.

**4.5.-** Los **CONSUMIDORES** de un grupo podrán ser sustituidos solo en los casos de rescisión, cancelación del Contrato de Adhesión o de cesión de un **CONSUMIDOR** a otro de los derechos derivados de dicho Contrato, en este último caso, siempre que la cesión haya sido aceptada por AFISA. En todos los casos los Contratos deberán vencer en la misma fecha y el plazo de liquidación no se modificará.

En los casos de sustitución por rescisión y por cancelación, los nuevos **INTEGRANTES** del grupo correspondiente deberán cubrir las aportaciones, cuotas y costos, que a la fecha de su integración deberán estar pagados, a fin de no variar los plazos de vencimiento y liquidación del grupo.

#### 5.- CESION DE DERECHOS Y CAMBIO DE PLAN.

**5.1.- Cesión de Derechos.-** El **INTEGRANTE** que esté al corriente en el pago de sus Cuotas Periódicas Totales, podrá ceder los derechos y obligaciones del presente Contrato; debiendo el Cesionario presentar su solicitud de inscripción y cubrir la cuota de inscripción inicial estipulada en la carátula de éste contrato. No aplica cuota de Cesión Directa. El proveedor no tendrá ninguna responsabilidad en los arreglos económicos y forma de pago entre Cedente y Cesionario, ni de los impuestos de dicha operación.

**5.1.1.- Cesión de Derechos Directa.-** Cuando el Cesionario del Cedente sea un familiar en línea recta padres, hijos, hermanos y cónyuge; empresa o negocio debidamente constituido donde el cedente demuestre su participación accionaria quedará exento de la Cuota de Inscripción Inicial.

**5.2.- Cambio de Plan.-** El **INTEGRANTE** que esté al corriente en el pago de sus Cuotas Periódicas Totales, podrá incrementar el Valor Presente del bien inmueble contratado, solicitando por escrito a AFISA el nuevo monto y anexando el talonario inicial del semestre en curso con cuotas no pagadas sin vencer, solicitud y Consentimiento del Seguro de Vida.

**5.2.1.-** El **INTEGRANTE** cubrirá a AFISA las diferencias que resulten de los Valores Históricos pagados contra los Valores Presentes por los conceptos de la Cuota de Inscripción Inicial, las Aportaciones Periódicas, los Gastos de Administración, el Impuesto al Valor Agregado, y en su caso, las diferencias de la Cuota del Seguro de Vida por Pagos Adelantados.

**5.2.2.-** La aprobación del Cambio de Plan por parte de AFISA se tendrá con la entrega al **INTEGRANTE** del nuevo talonario de Recibos de Pago correspondiente.

**5.2.3.-** Cuando se ofrezcan bienes de valor heterogéneo dentro de un mismo grupo, el proveedor, al abrir los grupos, al integrar nuevos consumidores y al atender sustituciones de bienes inmuebles, deberá considerar que en todo caso la diferencia de precio entre el bien inmueble de menor valor y el del bien inmueble de mayor valor no exceda del 200 por ciento del precio del bien de menor valor, en el caso de bienes muebles, y de bienes inmuebles destinados a casa habitación e inmuebles destinados a local comercial. Los servicios estarán incluidos dentro de los bienes inmuebles destinados para casa habitación. (Reg. Art. 20)

#### 6.- SEGUROS

**6.1.- Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez.-** AFISA contratará por cuenta y a nombre del **CONSUMIDOR**, cuando éste sea una persona física mayor de 18 años y hasta 62 años cumplidos, un Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez, de conformidad con la legislación aplicable, que cubra al menos, en forma proporcional, el precio del Bien Inmueble Objeto de este Contrato de Adhesión y cuyo destino preferente, en su caso, sea cubrir las Cuotas Periódicas Totales con vencimiento posterior a la fecha en que ocurra el siniestro.

El Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez debe estar vigente a más tardar a partir de la fecha del primer acto de adjudicación en que participe el **INTEGRANTE** y hasta la conclusión del plazo contratado o hasta que se finiquite la operación, lo que ocurra primero. En caso de que el **CONSUMIDOR** sufra de Incapacidad Permanente Total e Invalidez o Fallezca durante la vigencia de este Contrato de Adhesión:

**6.1.1.-** Surtirá efecto la Adjudicación por Liquidación a favor del **INTEGRANTE** o de sus beneficiarios, señalados en este Contrato de Adhesión.

**6.1.2.-** Cuando exista causa justificada que impida a AFISA contratar el Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez, deberá notificar por escrito al **CONSUMIDOR** esta circunstancia, cuando menos 10 (Diez) días hábiles antes de la fecha en que se celebre el acto de adjudicación.

**6.1.3.-** La adjudicación no aplicara cuando en términos de la legislación en materia de seguros y en las condiciones generales de la póliza no proceda la reclamación del siniestro.

**6.2.- Seguro contra Daños.-** El bien inmueble objeto de este Contrato de Adhesión, para ser entregado física o legalmente al **ADJUDICATARIO**, deberá contar con un Seguro contra Daños, que cubra el precio total del bien inmueble o servicio, con vigencia o prorroga obligatoria para todo el periodo en que se adeude parte del precio y cuyo destino preferente sea cubrir las Cuotas periódicas Totales posteriores a la fecha en que se verifique el siniestro. El Seguro contra Daños cubrirá el bien inmueble otorgado en garantía.

**6.2.1.-** AFISA podrá incorporar a la Cuota Periódica Total, las parcialidades del importe de este seguro. En el entendido de que no podrá contratar la póliza a las tarifas mas altas que las que rijan en el mercado para un seguro con alcances similares.

La falta del Seguro contra Daños y sus renovaciones por causas imputables al **ADJUDICADO**, será motivo para que AFISA haga Rescisión y Cumplimiento Forzoso de éste Contrato de Adhesión.

**6.3.-** En caso de que la compañía de seguros negare el pago en virtud de la improcedencia de la reclamación por incapacidad permanente total e invalidez o fallecimiento de un **INTEGRANTE**, AFISA realizará la devolución de las Aportaciones Periódicas de acuerdo a la cláusula 4.2 del contrato, sin que aplique penalización alguna por dicho concepto.

## 7.- ADJUDICACIONES

**7.1.- Eventos de Adjudicación y su periodicidad.-** AFISA celebrará mensualmente un Evento de Adjudicación de acuerdo a la información del Listado de Grupo que emite. Solo podrán, ser considerados como participantes en los Eventos de Adjudicación aquellos **CONSUMIDORES** que se encuentren al corriente de los pagos convenidos en el Contrato de Adhesión. (Reg. Art. 42)

**7.1.1.-** AFISA notificará previamente a los **CONSUMIDORES** el lugar, fecha y hora de celebración del Evento de Adjudicación a través del Calendario AFISA renovable a su vencimiento, en el periódico en que se publique los resultados mensuales de adjudicación y en su página de Internet. (REG. ART.44 Y 47)

Las reuniones de adjudicación deberán contar con la presencia de un Fedatario Público, quien dará fe de que las adjudicaciones se lleven a cabo conforme a los procedimientos dispuestos en el Contrato de Adhesión. Y podrán asistir los **CONSUMIDORES**, sin que se solicite requisito alguno para su asistencia. (REG. ART.44)

**7.2.- Primer Evento de Adjudicación.-** El **INTEGRANTE** participará en la primera reunión de adjudicación de su grupo dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales cuando se trate de bienes inmuebles, siguientes a la fecha de suscripción del respectivo Contrato de Adhesión. (REG. ART.16)

**7.3.- Límite Máximo.-** El **INTEGRANTE** podrá realizar Cuotas Anticipadas y Pagos Adelantados que sumados a las mensualidades ya pagadas cubran como máximo el 50% del total de su plazo contratado. El **INTEGRANTE** que alcance los requisitos establecidos en la Antigüedad, su límite máximo será hasta el 60% del Plazo.

**7.4.- Empate:** Cuando dos o más **INTEGRANTES** resulten empatados mediante los procedimientos aplicables, se adjudicará el bien inmueble o la prestación del servicio atendiendo al **INTEGRANTE** que tenga mayor antigüedad en el sistema y en caso de persistir empate el agraciado será el que cuente con el número menor de **INTEGRANTE** dentro del Grupo.

**7.5.- Notificación de la Adjudicación.-** AFISA notificará dentro de los 5 (Cinco) días naturales siguientes al Evento de Adjudicación, mediante telegrama con acuse de recibo al **INTEGRANTE** que ha sido designado **ADJUDICATARIO** y publicará dentro de los 10 (Diez) días naturales siguientes a la fecha en que se haya llevado a cabo los actos de adjudicación, cuando menos en uno de los periódicos de mayor circulación en el área geográfica de que se trate, la información relativa a las adjudicaciones. La fecha de publicación quedará establecida en Calendario AFISA y la información también podrá ser consultada por Internet.

**7.6.- Procedimientos de Adjudicación.-** En el evento se determinará el derecho de los **INTEGRANTES** para ser designados Adjudicatarios bajo el siguiente orden: 1.-Liquidación 2.-Puntaje 3.-Subasta 4.-Subastas Adicionales 5.-Antigüedad

**7.6.1.- Liquidación.-** Cuando se liquide a AFISA el Total de las Cuotas Periódicas Totales. (Reg. Art. 41/I) directamente por el **INTEGRANTE** o por cuenta del Seguro de Vida, Incapacidad Permanente Total e Invalidez, se adjudicará al **INTEGRANTE** o en su caso, al beneficiario en el acto de adjudicación inmediato siguiente

**7.6.2.- Puntaje.-** Este procedimiento es el obligatorio de la secuencia, en el que se designa **ADJUDICATARIO** al **INTEGRANTE** que atendiendo el Límite Máximo, haya acumulado mayor puntaje equivalente al porcentaje que representa el número de pagos efectuados al cierre del mes de que se trate, entre el plazo del Contrato, considerando para tal efecto el Listado de Grupo. Que sumando las cuotas cronológicas consecutivas y las Cuotas Anticipadas no rebasen el 50% del plazo contratado.

**7.6.3.- Subasta.-** Los **INTEGRANTES** que tengan, cuando menos 30 (treinta) Cuotas Periódicas Totales pagadas mediante cuotas cronológicas consecutivas o anticipadas al cierre del listado del mes en que se desee subastar, podrán ofrecer por evento, en sobre cerrado, con acuse de recibo y de acuerdo a las fechas límite del Calendario AFISA, Pagar Cuotas Anticipadas que sumadas a las ya pagadas no rebasen el 50% del plazo contratado.

Se designará **ADJUDICATARIO** a quien acumule mayor puntaje sumando para tal efecto, el Puntaje de pagos que correspondan a las cuotas anticipadas ofrecidas mas el puntaje de pagos efectuados con anterioridad. El Adjudicatario por Subasta deberá pagar su ofrecimiento al Valor Presente de la adjudicación.

**7.6.4.- Subastas Adicionales.-** Aplica a quienes participan en ofrecimiento de subasta y quedan en segundo lugar, y así sucesivamente, hasta que el fondo común lo permita.

Los **INTEGRANTES** que habiéndoseles asignado el derecho de ser **ADJUDICATARIOS**, no cumplan con el pago de su ofrecimiento dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación, perderán dicho derecho a favor de quienes hayan ofrecido en segundo lugar y así sucesivamente.

**7.6.5.- Antigüedad.-** Por este procedimiento, los **INTEGRANTES** que tengan mayor antigüedad en la fecha de su primera Aportación Periódica, irán adquiriendo el derecho a ser designados **ADJUDICATARIOS** en la medida que el Fondo Común lo permita, según vayan acumulando 65 (Sesenta y cinco) Cuotas Periódicas Totales pagadas de forma cronológicas y consecutivamente.

**7.7.- Desistimiento de la Adjudicación.-** El **ADJUDICATARIO** tendrá el derecho a rechazar de forma expresa la adjudicación dentro de los 5 (Cinco) días hábiles siguientes a la notificación; en caso de no tener indicación alguna dentro de dicho plazo se tendrá por aceptada.

En este caso el **INTEGRANTE** cederá automáticamente su turno a otro **INTEGRANTE** que acepte. Si la Adjudicación original fue por el procedimiento de Puntaje, el bien inmueble o servicio se ofrecerá al **INTEGRANTE** que se encuentre en el lugar siguiente en el Listado del Grupo. De no existir **INTEGRANTE** que acepte la Adjudicación del bien inmueble o servicio, el primer **INTEGRANTE** adjudicatario tendrá la obligación de recibirlo. El **ADJUDICATARIO** que rechazó el bien inmueble o servicio y este fue aceptado por otro **INTEGRANTE**, el primero perderá su calidad de **ADJUDICATARIO** y continuará como **INTEGRANTE** en su Grupo.

**7.8.-** El **INTEGRANTE** solo podrá participar en los actos de adjudicación y gozar de la protección de las pólizas de seguro contratadas cuando se encuentre al corriente y pague puntualmente la cuota periódica total correspondiente. (REG. ART.52.X.)

**7.9.-** El Plan Adjudicado será igual al Valor Presente Vigente del Mes Inmediato Anterior al Evento de Adjudicación donde se designe **ADJUDICATARIO** al **INTEGRANTE**.

## 8.- ENTREGA DE LA ADJUDICACIÓN Y LAS GARANTIAS

**8.1.- Procedimiento previo, requisitos para la aplicación y entrega del Bien Inmueble.-** El **ADJUDICATARIO**, deberá notificar por escrito a AFISA el destino de la Adjudicación mediante la Carta de Pleno Consentimiento y Objeto de la Aplicación, especificando el destino de la adjudicación, ubicación del inmueble, su valor y nombre del suministrador o propietario cuando se trate de adquisición del bien inmueble. El Adjudicatario deberá anexar a dicha carta el expediente con los requisitos que se establecen en las fracciones siguientes según el caso, por lo menos 5 (Cinco) días hábiles anticipados a la reunión del Comité de acuerdo al calendario AFISA.

**8.1.1.- Personalidad.-** Presentar los documentos que acrediten la personalidad jurídica del **ADJUDICATARIO** y propietario proveedor; estado civil tratándose de personas físicas, en su caso, acta de matrimonio y los conyugues deberán acreditar su personalidad.

**8.2.- Para la Adquisición de un Bien Inmueble.-** Proyecto de Adquisición que contenga: 1).- Promesa de Compra Venta, 2).- Escritura o Título que incluya terreno y manifestación de construcción que amparen la propiedad del bien inmueble, 3).- Certificado de libertad de gravamen, 4).- Certificado de valor catastral, 5).- Pago del impuesto predial del año en curso, 6).- Constancia de no adeudo municipal y limpia pública, 7).- Contrato de agua o comprobante de pago al corriente de dicho servicio, 8).- Avalúo de Perito que incluya terreno y construcción con apéndice fotográfico. Algún otro documento que el Notario solicite y justifique que el bien inmueble reúne los requisitos para realizar la compra-venta.

**8.3.- Entrega del Bien Inmueble.-** Autorizada la aplicación de la Adjudicación por el Comité se procederá a realizar la Escritura de Compraventa o Título de Propiedad y a su vez, se constituirá Garantía Hipotecaria ante la fe del Notario o Corredor Público.

**8.4.- Plazo de Entrega de la Adjudicación.-** La entrega del bien inmueble o la prestación del servicio, se llevará a cabo dentro de los 25 (veinticinco) días hábiles posteriores al cumplimiento de los requisitos y autorización del Comité Ejecutivo de Crédito al cumplimiento de las garantías y requisitos que se establecen en este Contrato de Adhesión, una vez que el **INTEGRANTE** haya resultado **ADJUDICATARIO**. Salvo cuando el **ADJUDICATARIO** convenga por escrito con AFISA, dentro de los 25 (veinticinco) días señalados, un plazo de entrega diferente por cambio en especificaciones o características del bien inmueble objeto de este Contrato de Adhesión, el **ADJUDICATARIO** para el caso de no cumplirse con lo anterior, puede optar por:

a).- **AFISA** se obliga a entregar al **ADJUDICATARIO** en la misma fecha en que se concluya la transacción, los intereses por concepto de pena convencional calculados sobre el importe total de las cuotas periódicas totales cubiertas, equivalentes al interés moratorio establecido para el caso de incumplimiento en el pago por parte del **ADJUDICATARIO** aplicados sobre el número de días transcurridos a partir de la fecha en que el **ADJUDICATARIO** haya cumplido con las garantías y requisitos estipulados en este contrato de adhesión.

b).- En caso de así desearlo, el **ADJUDICATARIO** puede optar por rescindir este contrato de adhesión mediante escrito dirigido a AFISA obligándose éste a devolver al **ADJUDICATARIO**, en un plazo no mayor a 5 días naturales, el importe acumulado de las cuotas periódicas totales cubiertas, a valor presente, descontándose la parte correspondiente al seguro de vida utilizado y agregándose como pena convencional tres aportaciones a valor promedio a cargo de **AFISA**.

**8.5.- Condiciones de la Adjudicación.-** Si el **ADJUDICATARIO** no ha cubierto por lo menos 12 (Doce) Cuotas periódicas Totales Cronológicas Consecutivas, además de otorgar la garantía deberá presentar ante el notario un Obligado Solidario que sea propietario de un inmueble urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad cuyo valor sea equivalente al pago del Saldo Global por Pagar, y la Cuota Periódica Total represente al menos el 25% del total de sus ingresos mensuales comprobables. Tanto el **ADJUDICATARIO** como el Obligado Solidario deberán presentar estudio socioeconómico.

**8.5.1.-** La Investigación Socioeconómica del Obligado Solidario y el **ADJUDICATARIO** realizada por investigador autorizado por AFISA, correrá a cuenta del **ADJUDICATARIO**.

**8.5.2.-** El Obligado deberá proporcionar copia de la escritura de la propiedad a su nombre, pago del impuesto predial al corriente; identificación oficial, comprobante de ingresos reciente, comprobante de domicilio y tres referencias personales con datos generales.

**8.6.- Garantía.-** El **ADJUDICATARIO** deberá constituir bajo la vigilancia y la aprobación del Comité, garantía Hipotecaria, Fiduciaria o cualquier otra garantía de alcances similares, por el importe del Saldo Global por Pagar a favor de AFISA. El bien Inmueble otorgado en garantía deberá ser en su caso, un Inmueble urbano libre de gravamen cuyo valor de avalúo deberá ser cuando menos igual al Valor Presente del plan adjudicado.

a).- El Inmueble otorgado en Garantía quedará hipotecado en primer lugar y grado a favor de AFISA y sólo será liberado notarialmente, al finiquito del 100% de las Cuotas periódicas Totales.

b).- La Garantía Hipotecaria o Fiduciaria deberá ser constituida sobre el inmueble objeto de la Adjudicación, o por excepción otro distinto, previa autorización plena del Comité.

c).- El Contrato de Adhesión será considerado como principal dentro de la constitución notarial de la garantía.

d).- En caso de hacerse efectiva la garantía, las aportaciones periódicas recuperadas serán afectadas directamente al patrimonio del Fondo del Grupo. (Reg. Art.23.VIII)

**8.7.-** El **ADJUDICATARIO** deberá estar al corriente en el pago de sus mensualidades, tanto en éste Contrato como en otros contratos que tenga suscritos con **AFISA**, para poder realizar el trámite de su adjudicación, así como para recibir el bien inmueble adjudicado.

**8.8.-** El **ADJUDICATARIO** podrá sustituir el bien inmueble contratado, cuando éste lo decida o no esté disponible en la fecha que debe entregarse.

### **9.- TERMINACION, RESCISION y CUMPLIMIENTO FORZOSO**

**9.1.- Terminación, Rescisión y Cumplimiento Forzoso.-** En caso de que EL **ADJUDICADO** deje de cubrir 3 (tres) o más Cuotas Periódicas Totales consecutivas a AFISA, podrá rescindir el Contrato o dar por vencido anticipadamente el plazo exigiendo el cumplimiento del mismo, de acuerdo a la forma en que haya sido constituida la Garantía por parte del **ADJUDICADO**, reclamando el pago del total de las Cuotas Periódicas Totales vencidas por efecto de la mora, y por efecto del vencimiento anticipado del Saldo Global por Pagar, mas el pago de los intereses moratorias en la forma prevista en la Cláusula 1.15 de este Contrato, las Aportaciones Periódicas recuperadas serán afectadas directamente al patrimonio del Fondo del Grupo; todo esto siempre de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 70 y 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor. O en su caso entregando la Posesión del bien inmueble de manera pacífica, pública y voluntaria.

### **10.- LIQUIDACIÓN DEL GRUPO**

**10.1 Liquidación del Grupo.-** AFISA debe realizar la liquidación del grupo dentro de los 60( Sesenta) días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del Contrato de Adhesión del grupo de que se trate y la totalidad de los **INTEGRANTES** del Grupo hayan adquirido la calidad de **ADJUDICADO**. Previo a la liquidación, con recursos de Fondos del Grupo.

AFISA deberá distribuir dentro de los 60 (Sesenta) días naturales siguientes a dicha liquidación, por lo menos el 50% del remanente del Fondo del Grupo, si lo hubiera, entre los **ADJUDICADOS** que pagaron puntualmente todas las cuotas periódicas totales en los términos establecidos en el Contrato de Adhesión. El resto del remanente del Fondo del Grupo, si lo hubiera, corresponderá a AFISA. Asimismo AFISA deberá distribuir dentro de los 60 días naturales siguientes a la liquidación del grupo, entre los adjudicados que pagaron puntualmente todas las cuotas periódicas totales en los términos establecidos en el Contrato de Adhesión.

Después de 90 ( Noventa) días de estar disponibles los remanentes del Fondo del Grupo, correspondientes al **CONSUMIDOR**, de existir, no son reclamados por éste, AFISA los donará a las Instituciones de Beneficencia: Residencia Emaus A.C. y Fundación Miguel Hidalgo A.C. (Asilo Santa María de Córdoba, Veracruz).

Los **CONSUMIDORES** que acepten la Promoción estipulada en la Carátula renuncian al Reparto de Remanentes del punto 10.1

### **11.- PRIMERA: GENERALIDADES**

**11.1.- Caso fortuito o Fuerza Mayor.-** AFISA en ningún momento será responsable por el rechazo o falta de cumplimiento a las obligaciones que asume en el presente Contrato, cuando estas se deriven de caso fortuito o causa de fuerza mayor, incluyendo huelgas y conflictos laborales dentro de la empresa y/o los proveedores.

Subsanado el impedimento, AFISA contará con 25 (veinticinco) días para cumplir con sus obligaciones.

En caso de que la huelga o conflicto laboral persista por mas de 90 (noventa) días a partir de su declaración, el **ADJUDICATARIO** que se encuentre al corriente en el pago de sus Cuotas Periódicas mensuales Totales, podrá optar por la rescisión de su Contrato de Adhesión y tendrá derecho a que la empresa le reintegre sus aportaciones a valor histórico dentro de los 25 (veinticinco) días naturales siguientes a la fecha de la notificación de la rescisión, sin penalidad alguna o bien, podrá acordar con AFISA la sustitución por otro bien inmueble o servicio de características y precio similar.

**11.2.- Reemplazos.-** AFISA podrá cubrir las vacantes de aquellos **INTEGRANTES** que causen baja por cancelación o rescisión durante la vigencia del grupo.

**11.3.- Información a la Autoridad.-** Los Consumidores aceptan que Afisa por ley está obligado a proporcionar a la Secretaría, a la Procuraduría y al tercero especialista o auditor externo la información de los Grupos que requieran, pudiéndose solicitar que la proporcionen por medios electrónicos, en cumplimiento de sus funciones. (Ley Art.59)

**11.4** Esta prohibida la transferencia de miembros de un grupo a otro y la combinación, en el mismo grupo, de bienes de distinta naturaleza (Reg. Art.18).

**11.5.- Notificaciones.-** Ambas partes se comprometen a notificarse por escrito y de inmediato sus cambios de domicilio.

De no darse aviso por cualquiera de las partes, las notificaciones que se hagan al domicilio que aparece en La Carátula de este Contrato serán válidas y surtirán todos los efectos legales. AFISA no será responsable por la demora de notificaciones efectuadas por correo o por alteraciones en el texto de telegramas o avisos, salvo que le sean imputables.

**11.6.- Competencia.-** Las controversias que resulten con motivo de la interpretación del Presente Contrato serán resueltas por la Procuraduría Federal del Consumidor. En la vía administrativa, la aplicación vigilancia e interpretación del Reglamento de Sistemas de Comercialización de fecha 10 de Marzo de 2006 Publicado en el Diario Oficial, será vigilada por la Secretaría de Economía.

**11.7.- Jurisdicción.-** Las partes se someten expresamente a la Jurisdicción y Competencia de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Córdoba, Veracruz con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

"En términos de la legislación aplicable, las operaciones y obligaciones derivadas de este contrato de adhesión son responsabilidad exclusiva del proveedor y de los consumidores; su cumplimiento de ninguna manera está garantizado ni respaldado económicamente por el Gobierno Federal, ni por persona de derecho público alguna, ni por las instituciones bancarias que reciben los pagos de los consumidores

Conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, así como a lo convenido en el contrato de adhesión, la participación del proveedor en el sistema de comercialización se limita a la administración de los recursos de los consumidores, en los términos y condiciones establecidos en el propio contrato. Por tanto, respecto de las aportaciones, cuotas y demás importes que el consumidor se encuentre obligado a cubrir, el proveedor tiene como obligación administrar los sistemas de comercialización en apego al contrato. Estos sistemas de comercialización no constituyen mecanismos de ahorro.

Cualquier discrepancia entre el texto firmado y el registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se tendrá por no puesta, sin menoscabo de las sanciones que correspondan de conformidad con las disposiciones aplicables."

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las partes que intervienen en el de todas y cada una de las cláusulas, se declaran aptas para contratar y obligarse en los términos que aquí se expresan y lo firman en la ciudad y fecha que aparece en La Carátula de este contrato.

AFISA

NOMBRE Y FIRMA DEL CONSUMIDOR