

FOLLETO – CREDITO HIPOTECARIO

Enero 2011

PRODUCTOS

- Hipoteca 10 x Mil
- Súper Casa
- Hipoteca Más Casa
- Apoyo INFONAVIT
- Cofinanciamiento INFONAVIT
- FOVISSSTE
- Adquisición de Terreno
- Terminación de Obra
- Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda
- Sustitución
- Liquidez

OTROS PROGRAMAS

- Apoyo INFONAVIT
 - Adhesión Apoyo INFONAVIT
 - Mejora de Condiciones
-
- Beneficios
 - Seguros
 - Tasa de interés
 - Tasa moratoria
 - Condiciones Generales
 - Ley de Transparencia
 - Derechos del cliente
 - Advertencias
 - Gastos
 - Riesgos Inherentes
 - Recomendaciones
 - Requisitos
 - Cláusulas más relevantes
 - Glosario

PRODUCTOS
1. Hipoteca 10 x Mil


Crédito orientado para quien desea adquirir una vivienda terminada ya sea nueva o usada. El monto máximo del crédito podrá ser del 85% del valor de la vivienda y el monto mínimo de la vivienda deberá ser de \$250,000 pesos.

Este crédito tiene un esquema de Pagos Congelados en donde la Tasa y el pago mensual son fijos por toda la vida del crédito.

Es susceptible de contratarse con los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE.

- ✓ Apoyo INFONAVIT
- ✓ Cofinavit Tradicional
- ✓ Cofinavit AG
- ✓ FOVISSSTE Alia2
- ✓ FOVISSSTE Respalda2

Adicionalmente cuenta con un esquema de Seguros denominado PRIMA UNICA.

Cuadro de condiciones

| | TASA FIJA |
|---|---|
| | Pagos Congelados |
| Plazo | 15 y 20 años |
| Tasa Fija | 10.53% |
| Pago por Mil | \$11.07 para 15 años \$10.00 para 20 años |
| Comisión Apertura de crédito | 1.0 % |
| Comisión por Administración de Crédito | \$250 + IVA |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 calculado sobre el valor comercial de la vivienda |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. |

2. SUPER CASA

- **Adquisición Tradicional:** Crédito orientado para quien desea adquirir una vivienda terminada ya sea nueva o usada. El monto máximo del crédito podrá ser del 85% del valor de la vivienda y el monto mínimo de la vivienda deberá ser de \$250,000 pesos.

Es susceptible de contratarse con los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE.

- ✓ Apoyo INFONAVIT
- ✓ Cofinavit Tradicional
- ✓ Cofinavit AG
- ✓ FOVISSSTE Alia2
- ✓ FOVISSSTE Respalda2

Cuadro de condiciones para los productos de adquisición

| | TASA FIJA | | | | | TASA MIXTA |
|-------------------------------------|--|---------|----------------------|----------------------|---------|--|
| | Pagos Programados | | Pagos Congelados | | | Esquema 5/10 |
| Plazo | 15 años | 20 años | De 7 a 9 años | De 10 a 15 años | 20 años | 15 años |
| Tasa Fija | 12.95% | 13.40% | 13.20% | 12.95% | 13.40% | 12.55% Durante el periodo de tasa fija. |
| Tasa Variable y Tope | No Aplica | | | | | TIE + 4.9% con Tope al 18% |
| Pago por mil | \$10.90 | \$11.30 | De \$15.87 a \$18.30 | De \$12.62 a \$14.90 | \$12.00 | \$12.36 |
| Incremento Anual | 3.0% | 1.10% | No Aplica | | | |
| Comisión Apertura de Crédito | 2.7% | | | | | |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 calculado sobre el valor comercial de la vivienda. | | | | | |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. | | | | | |
| Beneficio por pago puntual | <p>Súper recompensa 11x 12</p> <p>Por cada 11 pagos puntuales y consecutivos que realice el cliente, recibirá la exención del pago número 12</p> | | | | | |

Nota: En los créditos de Adquisición y Adquisición con Apoyo Infonavit no aplica IVA.

3. Hipoteca más casa


- Crédito para persona asalariada que desea Adquirir una vivienda nueva o usada con un pago menor a los esquemas tradicionales. **(Este producto también aplica para Sustitución).**
- Durante los primeros 20 años se amortiza el 70% del capital y el 30% restante se liquida en 25 mensualidades adicionales. El monto máximo de crédito será de \$3,500,000 pesos.

Cuadro de condiciones para Hipoteca Más Casa

| | TASA FIJA |
|-------------------------------------|--|
| | Pagos Programados |
| Plazo | 22 años 1 mes (265 meses) |
| Tasa | Inicial 12.00% Primer incremento año 5 12.20% Segundo incremento año 8 y tasa final 12.70% |
| Pago por mil inicial | \$ 10.15 |
| Incremento Anual | 1.25 |
| Comisión Apertura de crédito | 2.7% para Adquisición |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 calculado sobre el valor comercial de la vivienda. |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. |
| Beneficio por pago puntual | NO APLICA |

Requisitos del cliente:

- Personas físicas asalariadas.
- Edad mínima 21 años y máxima de 45 años.
- Ingresos mínimos de \$12,000 brutos pudiendo considerarse ingresos familiares (titular y cónyuge o concubino).
- Antecedentes crediticios mínimo de 18 meses.
- Antigüedad en el empleo de 2 años.

Requisitos del crédito:

- Monto mínimo \$300,000

- Monto máximo \$3,500,000

4. Adquisición COFINAVIT AG (Cofinanciamiento con Anualidades Garantizadas)



Este crédito consiste en que el INFONAVIT y el Banco en forma conjunta, otorgan un crédito a un trabajador para la adquisición de una vivienda, quedando ésta en garantía hipotecaria en primer lugar a favor de ambos acreedores.

Para créditos de este tipo el valor máximo de la vivienda no tiene límite y se podrán financiar la comisión por apertura y los gastos notariales.

Para la atención de clientes que perciben ingresos mensuales a partir de 11 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2011 \$20,003.81).

Las características principales de este crédito son:

- El ejercicio de la Subcuenta de Vivienda se hará en “parcialidades”.
- La primera parcialidad o “Monto Inicial Disponible” tiene un tope máximo equivalente a 42 Veces el Salario Mínimo Mensual vigente para el Distrito Federal. (para 2011 \$76,378.18).
- El monto Inicial Disponible se entregará conjuntamente con el crédito del INFONAVIT.
- El monto remanente (saldo de la Subcuenta de Vivienda menos Monto Inicial Disponible) se entregará al Banco en 5 Anualidades Garantizadas (AG) iguales a partir del primer año de vigencia del crédito.

Los productos que se ofertan para créditos en Cofinavit AG son Hipoteca 10 x Mil y Súper Casa. Sus características son las mismas que para el destino de Adquisición y se muestran en los cuadros de las páginas 2 y 3 respectivamente.



5. Adquisición COFINAVIT (cofinanciamiento) Tradicional

Este crédito aplica para clientes que perciben menos de 11 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

Las características principales de este crédito son:

- El monto del crédito del INFONAVIT puede llegar hasta 350 veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (para 2011 equivale a \$636,485).
- El saldo de la Subcuenta de Vivienda se depositará a la cuenta del vendedor junto con el monto del crédito del INFONAVIT.
- El resultado de sumar el Saldo de la Subcuenta de Vivienda más el crédito que otorga el Instituto estará topado a 430 Veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (para 2011 equivale a \$781,967.04).
- El INFONAVIT, además de utilizar las aportaciones patronales futuras para el pago del crédito, retendrá del salario del trabajador un porcentaje (entre el 5% y el 10% topado a \$4,000) que también será destinado a amortizar dicho crédito.

Los productos que se ofertan para créditos en Cofinavit Tradicional son Hipoteca 10 x Mil y Súper Casa. Sus características son las mismas que para el destino de Adquisición y se muestran en los cuadros de las páginas 2 y 3 respectivamente.

NOTAS:

Si el monto del crédito se ubica entre los \$30,000 y \$49,999.99, las condiciones del crédito serán:

Plazo único: 5 años

Tasa Fija: 16.75%

Pago por mil: \$24.72

Comisión por apertura: 3.50%

Avalúo: 2.9 por cada mil calculado sobre el valor comercial de la vivienda.

Escrituración: El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa.

Beneficios por pago puntual: Súper Recompensa 11 x 12

6. Adquisición FOVISSSTE (Cofinanciamiento)

El FOVISSSTE y el Banco otorgan en forma conjunta, un crédito a un trabajador derechohabiente del Fondo de la Vivienda del ISSSTE para la adquisición de una vivienda nueva o usada, quedando ésta en garantía hipotecaria en primer lugar a favor de ambos acreedores.

Existen dos esquemas en cofinanciamiento con FOVISSSTE:

1) Alia2+

El FOVISSSTE entrega un crédito al Trabajador conformado por dos montos:

- i. El cálculo de crédito con base en el Nivel Salarial según tablas de FOVISSSTE, y
- ii. El Saldo registrado en la Subcuenta de Vivienda al momento de la solicitud del crédito.
 - En **Alia2+**, El monto máximo de crédito según tablas que puede recibir el trabajador derechohabiente tienen un mínimo de 18.6405 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2011 equivale a \$33,898.27) y un máximo de 120.0538 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2011 equivale a \$218,321.20).

2) Respalda2

El FOVISSSTE entrega al Trabajador un crédito por una cantidad equivalente al Saldo registrado en la Subcuenta de Vivienda a la fecha de la solicitud del crédito.

Para **Alia2+** y **Respalda2**, el crédito FOVISSSTE se determina en veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal.

Los montos máximos de aforo para cada esquema se detallan a continuación:

1) Alia2+

- El crédito Banco será hasta por el 80% del valor del inmueble.
- La suma del crédito Banco y las Aportaciones Patronales Futuras será hasta por el 85% del valor del inmueble.

- La suma del crédito Banco y el crédito FOVISSSTE (Aportaciones Patronales Futuras + Saldo de la Subcuenta de Vivienda) no podrá ser mayor al 100% del valor de la vivienda.

2) **Respalda2**

- Para viviendas con valor de hasta \$5,000,000 el crédito Banco será hasta el 85% del valor del inmueble.
- Para viviendas con valor mayor a \$5,000,000 el crédito Banco será hasta el 80% del valor del inmueble.
- En ambos casos, la suma del crédito Santander y el crédito FOVISSSTE (Saldo de la Subcuenta de Vivienda) no podrá ser mayor al 100% del valor de la vivienda.

Las características principales de este crédito son:

- Para acceder a **Alia2+** y **Respalda2**, los trabajadores derechohabientes no necesitan entrar a sorteo.
- El Saldo de la Subcuenta de Vivienda no tiene límite mínimo ni máximo.
- El crédito FOVISSSTE se amortiza de la siguiente manera:
 - o **Alia2+**: con descuentos quincenales del 10% del salario base de cotización topado a \$1,818.53 (10% de 10 Salarios Mínimos Mensuales), las Aportaciones Patronales Futuras bimestrales y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
 - o **Respalda2**: con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- Una vez que se liquide el crédito FOVISSSTE, las Aportaciones Patronales Futuras se vuelven a acumular en la Subcuenta de Vivienda del trabajador, pudiendo disponer de estos recursos sólo a su retiro laboral, es decir, las Aportaciones Patronales Futuras **no** se usarán para amortizar el crédito del Banco.
- Los trabajadores tendrán derecho a un crédito del FOVISSSTE por una sola vez durante su vida laboral.
- El FOVISSSTE apoya al trabajador al cubrir el 50% de los honorarios notariales y gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que se generen por la porción de su crédito.

Nota: En los créditos de Adquisición FOVISSSTE los intereses que genera el crédito y la comisión por apertura están exentos del cobro del IVA.

Los productos que se ofertan para créditos Cofinanciados con el FOVISSSTE son Hipoteca 10 x Mil y Súper Casa. Sus características son las mismas que para el destino de Adquisición y se muestran en los cuadros de las páginas 2 y 3 respectivamente.

7. **Adquisición Terreno**

Este crédito se otorga para la adquisición de un terreno, mismo que se constituirá en garantía hipotecaria. El aforo a otorgar es del 50% para personas asalariadas y para personas físicas con actividades empresariales.

Cuadro de condiciones para el producto de Adquisición Terreno

| | TASA FIJA |
|-------------------------------------|---|
| | Pagos Congelados |
| Plazo | 10 años |
| Tasa | 13.49% |
| Pago por mil | \$15.22 |
| Comisión Apertura de crédito | 2.7% + IVA |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 |
| Escrituración | El importe dependerá del valor del predio y de la Entidad Federativa. |
| Beneficio por pago puntual | Súper recompensa 11x 12 Por cada 11 pagos puntuales y consecutivos que realice el cliente, recibirá la exención del pago número 12 |

Nota: En los créditos de Adquisición de Terreno si aplica IVA y los intereses reales pagados no pueden ser deducibles.

8. Terminación de obra.

Este crédito se otorga para terminar de construir una vivienda. El monto máximo del crédito podrá ser del 30% sobre el avalúo del inmueble y se requiere que tenga un avance de obra mínimo del 60%.

Cuadro de condiciones para el producto de Terminación de Obra

| | TASA FIJA | | | | | TASA MIXTA |
|-----------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|-----------------|---------|--|
| | Pagos Programados | | Pagos Congelados | | | Esquema 5/10 |
| Plazo | 15 años | 20 años | De 7 a 9 años | De 10 a 15 años | 20 años | 15 años |
| Tasa Fija | 12.95% | 13.40% | 13.20% | 12.95% | 13.40% | 12.55% Durante el periodo de tasa fija. |
| Tasa Variable y Tope | No Aplica | | | | | TIIE + 4.9% con Tope al 18% |
| Pago por mil | \$10.90 | \$11.30 | De | De | \$12.00 | \$12.36 |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--|-------|----------------------|-------------------------|--|--|
| | | | \$15.87 a \$18.30 | \$12.62 a \$14.90 | | |
| Incremento Anual | 3.0% | 1.10% | No Aplica | | | |
| Comisión Apertura de crédito | 2.7% | | | | | |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 calculado sobre el valor comercial de la vivienda | | | | | |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. | | | | | |
| Beneficio por pago puntual | <p>Súper recompensa 11x 12</p> <p>Por cada 11 pagos puntuales y consecutivos que realice el cliente, recibirá la exención del pago número 12</p> | | | | | |

Nota: En los créditos de Terminación de Obra no aplica IVA

9. Remodelación, Ampliación y Mejoras.

Este crédito se otorga para hacer algunas mejoras o remodelar la vivienda, incluso hacer trabajos de mantenimiento. El porcentaje máximo del crédito podrá ser del 30% sobre el avalúo del inmueble.

Cuadro de condiciones para el producto de Remodelación, Ampliación y Mejoras

| | TASA FIJA | | | | | TASA MIXTA |
|-----------------------------|-------------------|---------|----------------------|----------------------|---------|--|
| | Pagos Programados | | Pagos Congelados | | | Esquema 5/10 |
| Plazo | 15 años | 20 años | De 7 a 9 años | De 10 a 15 años | 20 años | 15 años |
| Tasa Fija | 12.95% | 13.40% | 13.20% | 12.95% | 13.40% | 12.55% Durante el periodo de tasa fija. |
| Tasa Variable y Tope | No Aplica | | | | | TIIIE + 4.9% con Tope al 18% |
| Pago por mil | \$10.90 | \$11.30 | De \$15.87 a \$18.30 | De \$12.62 a \$14.90 | \$12.00 | \$12.36 |
| Incremento Anual | 3.0% | 1.10% | No Aplica | | | |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Comisión Apertura de crédito | 2.7% |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 calculado sobre el valor comercial de la vivienda |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. |
| Beneficio por pago puntual | Súper recompensa 11 x 12 Por cada 11 pagos puntuales y consecutivos que realice el cliente, recibirá la exención del pago número 12 |

Nota: En los créditos de Remodelación, Ampliación y Mejoras a la vivienda no aplica IVA

10. Sustitución

- **De Acreedor:** El crédito se otorga para liquidar un Crédito Hipotecario contratado con otras instituciones financieras o personas morales del sector inmobiliario cuyo destino original fue la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoras a la vivienda. El monto máximo del crédito será el importe a pagar a la otra entidad.

Adicionalmente se tiene un esquema que le ofrece al cliente la opción de financiar los gastos notariales y comisión por apertura de su hipoteca de sustitución, mediante un crédito de liquidez hasta por el equivalente al 7% del crédito a sustituir, con lo cual se evitan desembolsos extraordinarios.

Los productos Hipoteca 10 x Mil, Súper Casa e Hipoteca Más Casa, también se ofertan para créditos de Sustitución. Sus características se muestran en los cuadros de las páginas 2, 3 y 4 respectivamente.

Nota:

En los créditos de Sustitución de Acreedor cuyo origen haya sido Adquisición no aplica IVA

En los créditos de Sustitución de Acreedor cuyo origen haya sido diferente a Adquisición si aplica el IVA.

En los créditos de Sustitución cuyo origen haya sido liquidez NO aplican los beneficios por pago puntual.

Requisitos del cliente:

- Estar al corriente en el pago de su crédito.
- El cliente refleje un buen comportamiento de pago durante el último año, máximo un atraso durante dicho periodo.

Requisitos del crédito:

- a) Otorgado por Bancos o Sofoles
 - Estar reportados en el Buró de crédito
 - Tener una antigüedad mínima de 6 meses
- b) Créditos otorgados por Desarrolladores, promotores de vivienda y otras personas del sector inmobiliario

- Tener una antigüedad mínima de 36 meses
- Cubrir un aforo del 50%
- Contar con contrato de compraventa con reserva de dominio o escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

11. Liquidez

Este crédito se otorga para cubrir las necesidades de liquidez del cliente siendo el destino abierto. El monto máximo del crédito será el 50% del valor de la vivienda que se constituye en garantía.

Cuadro de condiciones para el producto de Liquidez

| | TASA FIJA |
|-------------------------------------|---|
| | Pagos Congelados |
| Plazo | 10 años |
| Tasa | 14.99% |
| Pago por mil | \$16.13 |
| Comisión Apertura de Crédito | 3.20% + IVA |
| Avalúo | 2.9 por cada \$1,000.00 |
| Escrituración | El importe dependerá del valor de la vivienda y de la Entidad Federativa. |

Nota: En los créditos para Liquidez si aplica IVA y los intereses reales pagados no pueden ser deducibles.

OTROS PROGRAMAS

12. Apoyo INFONAVIT



Se otorga a asalariados derechohabientes del INFONAVIT para la compra de una casa con los beneficios del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT que dispone, que durante la vigencia del crédito hipotecario, las aportaciones patronales que se realicen a favor del trabajador se aplicarán para reducir el saldo insoluto del crédito.

En créditos con este atributo, el valor máximo de la vivienda no tendrá límite y el monto máximo del crédito del Banco podrá ser del 90% del valor de la vivienda.

Las características principales radican en que:

- Se aplicará al saldo del crédito, las aportaciones patronales subsecuentes a la formalización del mismo como pagos anticipados, sin que esto exima al acreditado a su obligación de pago mensual.
- El saldo de la subcuenta de vivienda se utilizará para garantizar el pago del crédito en caso de que el trabajador se quede sin empleo en forma involuntaria. Esto hasta que el trabajador encuentre nuevamente empleo o se agote el saldo de la subcuenta de vivienda.

El atributo de Apoyo INFONAVIT aplica para cualquiera de los casos de Adquisición.

13. Adhesión Apoyo INFONAVIT

Se otorga a clientes que tengan un crédito hipotecario vigente, que sean asalariados derechohabientes del INFONAVIT y que deseen disfrutar del beneficio de Apoyo INFONAVIT con base en el Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT, que consiste en que las aportaciones patronales se aplicarán al saldo de su Crédito Hipotecario.

Las condiciones y requisitos para su aplicación son:

- No tener un crédito vigente del INFONAVIT.
- Que su crédito Súper Casa haya sido contratado a partir del año 2002 en adelante.
- Que el destino del crédito fue la adquisición de vivienda.
- Estar al corriente en sus pagos del crédito hipotecario.
- El valor comercial de la vivienda no tiene tope.
- Que no esté en proceso o ya haya terminado el proceso de cambio de la Administradora de Fondos para el Retiro (AFORE).
- Tener relación laboral vigente y estar cotizando en el INFONAVIT
- Tener su número de seguridad social (11 dígitos).
- Tener Registro Federal de Contribuyentes con homoclave (13 dígitos)
- Firmar un Convenio Modificatorio
- Firmar la carta de instrucción irrevocable

14. Mejora De Condiciones

Este programa consiste en ofrecer a los acreditados del Banco una serie de mejoras financieras al Crédito Hipotecario que tienen contratado.

- Reducción de plazo, reducción de Tasa de Interés y/o Cambio de Esquema.

Clientes que tienen contratado un crédito en pesos en los siguientes productos:

- Adquisición (excepto Cofinavit y FOVISSSTE)
- Terminación de Obra
- Remodelación, Ampliación y Mejoras a la vivienda.
- Sustitución
- Liquidez

- Cambio de UDIS a pesos

Para los acreditados que tienen contratado un crédito en UDIS y deseen convertirlo en pesos.

Requisitos cliente

- Estar al corriente en el pago de su crédito

Los productos que se ofertan para la mejora de condiciones y el cambio de Udis a Pesos son Hipoteca 10 x Mil y Súper Casa. Sus características son las mismas que para el destino de Adquisición y se muestran en los cuadros de las páginas 2 y 3 respectivamente.

BENEFICIOS

Súper Recompensa 11 x 12

Para el producto de **Súper Casa** aplica el beneficio de Súper Recompensa 11x12 que consiste en exentar el pago número 12 por cada 11 pagos puntuales y consecutivos que el cliente realice a su crédito. Este beneficio NO aplica para el producto de Súper Casa liquidez.

Deducibilidad

La parte real de los intereses efectivamente pagados por el Cliente podrá ser deducible del impuesto sobre la renta para las Personas Físicas, siempre y cuando el crédito original no exceda el equivalente en pesos a 1.5 millones de UDIS. Para ello se aplicarán las disposiciones vigentes de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

El Banco entregará una Constancia que indique el importe de los intereses reales efectivamente pagados durante el ejercicio fiscal del año inmediato anterior.

La deducibilidad de intereses no aplica para los productos de Liquidez.

SEGUROS

Prima Única:

Este concepto consiste en realizar el pago del Seguro de Vida por los primeros 4 años en forma anticipada a fin de obtener un costo mucho menor que con cualquier Aseguradora.

Para ello el importe del Seguro de Vida por los primeros 4 años es financiado por el Banco y se suma al monto del Crédito Hipotecario.

El factor que se aplica para determinar el valor de la PRIMA UNICA se calcula sobre el importe del crédito hipotecario.

El pago de la Prima Única a la Aseguradora se realiza en una sola exhibición al momento de la firma del crédito y cubre los primeros 4 años de vida del crédito, por lo cual durante este periodo el cliente no desembolsa ninguna cantidad mensual por este concepto y se encuentra protegido contra el riesgo de muerte e invalidez total y permanente.

Una vez transcurridos los 4 años que cubre la PRIMA UNICA, el cliente deberá comenzar a pagar su Seguro de Vida en forma mensual, junto con el importe correspondiente a las mensualidades de su Crédito Hipotecario.

1. Seguro de Vida e Invalidez Total y Permanente.

Prima Única que cubre al Cliente y su Obligado Solidario que participe con ingresos en la operación durante los primeros 4 años del crédito y es financiada por el Banco. La suma asegurada es el saldo insoluto del crédito.

- Factor por los primeros 4 años: 31.54 por cada mil del crédito otorgado.
- Factor mensual que se cobrará a partir del mes 49: 0.27044 por cada mil de saldo insoluto

Adicionalmente el titular podrá asegurar a su cónyuge aun cuando éste no participe con ingresos en la operación de crédito, en cuyo caso el factor que pagará será el mismo.

Prima Mensual que cubre al Cliente y su Obligado Solidario que participe con ingresos en la operación. La suma asegurada es el saldo insoluto del crédito.

- Factor mensual de 0.5150 por cada mil de saldo insoluto si se trata de un solo asegurado (titular) y 0.8461 en caso de dos asegurados (titular y obligado solidario).

Si el titular lo desea, podrá contratar un **Seguro de Vida** para su cónyuge aun cuando éste no participe con ingresos en la operación de crédito, en cuyo caso el factor que pagará será el de dos asegurados.

2. Seguro de Daños que cubre contra daños materiales, remoción de escombros, inundación, terreno y/o erupción volcánica por una suma asegurada igual al valor de reposición de la parte destructible del inmueble, adicionalmente con cobertura de contenidos hasta del 20% del valor destructible, robo con y sin violencia hasta del 7% del mismo valor y con servicios de asistencias en el hogar para emergencias hasta por \$4,000.00

- Factor mensual de 0.3376 por cada mil de valor destructible del inmueble.

3. Desempleo e Invalidez Temporal Total que cubren al Cliente y su Obligado Solidario sólo si éste participa con ingresos en el pago del crédito.

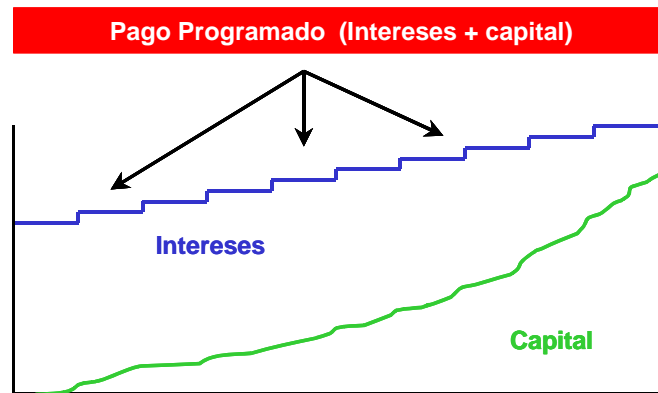
- La suma asegurada es el equivalente a 9 mensualidades del crédito y la vigencia será por toda la vida el crédito.
- El seguro es gratis.

TASA DE INTERES

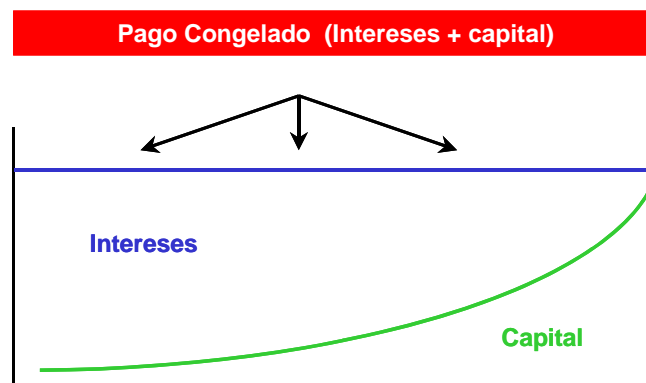
Tasas Fijas.- Son aquellas en las que la tasa de interés no sufre ningún cambio durante toda la vida del crédito.

Existen dos esquemas de pago para la Tasa Fija (comportamiento del pago):

- **Pagos Programados** En este tipo de amortización, el pago inicial es muy bajo, lo cual permite un mayor monto de financiamiento inicial. Sin embargo, el pago inicial aumentará progresivamente de acuerdo a un porcentaje determinado desde el inicio del crédito y especificado en el contrato.



- **Pagos Congelados.-** En este tipo de amortización, el pago inicial es un poco mayor que el pago de PROGRAMADOS, pero se mantiene fijo durante toda la vida del crédito. Adicionalmente, en este esquema se pueden elegir diversos plazos desde 7 hasta 20 años.



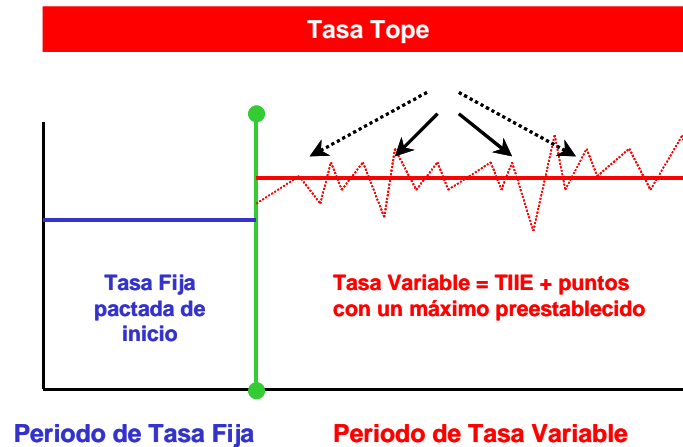
Tasas Mixtas.- Este producto consiste en un crédito que se contrata con dos periodos de tasa de interés:

- Primer periodo con Tasa Fija: Se refiere al primer periodo del crédito determinado desde un inicio en el que la tasa de interés permanece fija.

El comportamiento del pago durante los años que dura la tasa fija, será el denominado Pagos Congelados, es decir el pago se mantiene fijo durante este periodo del crédito.

- Segundo periodo con Tasa Variable: Se refiere al periodo restante del crédito en el que la tasa de interés será variable con base a la fluctuación mensual que observe la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días + puntos adicionales que se anotan en el contrato. Este periodo siempre iniciará su aplicación al momento de concluir el periodo de tasa fija.
- Durante este periodo, se tiene una protección para el cliente en caso de elevadas fluctuaciones de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) durante el periodo de tasa variable. Esta protección

se refiere al establecimiento de una tasa tope, es decir, la tasa se topará a un porcentaje establecido desde la contratación del crédito.



Tasa Moratoria

En caso de incumplimiento en el pago oportuno de las mensualidades del Crédito, el cliente deberá pagar intereses moratorios sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en su crédito. Los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo en que subsista la mora.

CONDICIONES GENERALES

Moneda

Pesos.

Cobertura Geográfica

Nacional

Obligado Solidario

No es necesaria la participación de un Obligado Solidario a menos que:

- Se quieran consolidar ingresos.
- El régimen matrimonial sea Sociedad Conyugal
- El Cónyuge sea copropietario del inmueble, en cuyo caso participará como Obligado solidario y Garante hipotecario.

Forma de pago

Cargos automáticos a la cuenta de cheques del Cliente el día de pago de la mensualidad. En caso de que este día sea inhábil, el cargo se realizará el día hábil inmediato siguiente.

Pagos anticipados

En cualquier momento, podrá realizar pagos anticipados a su crédito. Los pagos anticipados se aplican directamente a la reducción del capital y pueden ser parciales o totales, teniendo como efecto la reducción del plazo o la mensualidad a elección del cliente.

El efecto de los pagos anticipados que se realicen provenientes de los Apoyos del INFONAVIT se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el contrato.

Pagos adelantados

Los pagos adelantados consisten en la instrucción para cubrir PAGOS (mensualidades) inmediatos siguientes. El importe indicado por el cliente se carga a su cuenta de cheques y se aplicará a la mensualidad precisamente en la fecha de pago que le corresponda.

Los pagos adelantados se conforman por Capital + intereses + seguros (y comisiones e IVA en su caso).

LEY DE TRANSPARENCIA**Derechos del cliente**

1. Solicitar gratuitamente una Oferta Vinculante en caso de que su solicitud de crédito sea autorizada, la cual tendrá una vigencia de 20 días naturales.
2. Obtener, en caso de ser aprobado su crédito, el clausulado del contrato que firmará con el Banco.
3. Elegir Perito Valuador de entre los que el Banco le presente.
4. Obtener copia de la tabla de amortización.

Información adicional

1. El otorgamiento del crédito implica la contratación de una cuenta de cheques la cual será la cuenta eje para el pago de su crédito y cuyas condiciones y requisitos son independientes al Crédito Hipotecario otorgado.
2. Aclaraciones
 - Boulevard Bernardo Quintana número 4056, Edif. A segundo nivel ala Sur, Col. San Pablo, Santiago de Querétaro, Querétaro.
 - Superlínea al número 5169-4300 Del Interior: 01800-50-100-00
 - Correo electrónico ueac@santander.com.mx
 - www.santander.com.mx

Advertencias

1. En ningún caso los beneficios por pago puntual perdidos podrán ser restituidos, salvo lo indicado en su contrato.
2. Su cuenta de cheques eje puede generar comisiones propias del uso de la cuenta, las cuales se cobran del saldo de la cuenta cada fin de mes. Le recomendamos tener en cuenta el cobro de estas comisiones a fin de que tenga recursos suficientes para cubrir en forma total su mensualidad de Crédito Hipotecario, ya que en caso contrario podrá caer en mora, generar intereses moratorios y/o perder los beneficios por pago puntual.

Gastos

Avalúo. Como parte del trámite de su crédito Hipotecario, se hace necesario realizar el avalúo del inmueble a Adquirir y que quedará en garantía Hipotecaria. Este costo deberá ser pagado por el cliente aún y cuando el crédito no llegara a formalizarse.

Riesgos

1. Si su crédito es de Tasa Variable, los intereses que se generen a su cargo, pueden cambiar y en su caso, aumentar ante un ajuste en las tasas de interés utilizadas como referencia.
2. Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio.
3. El no pago de su mensualidad en la fecha indicada, ocasionará el cobro de intereses moratorios y/o la pérdida de los beneficios por pago puntual, aún y cuando el retraso sea de un sólo día.

COSTO ANUAL TOTAL – CAT Informativo
Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1/

| ESQUEMA | PLAZO (años) | Mínima Santander \$250,000 | Media \$750,000 | Residencial \$1,500,000 |
|---------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Adquisición Hipoteca 10 x 1000 | | | | |
| Pagos Congelados | 15 | 14.1% sin IVA 13.9% sin IVA | 12.5% sin IVA 12.4% sin IVA | 12.4% sin IVA 12.3% sin IVA |
| | 20 | | | |
| COFINAVIT | 20 | 0.7% sin IVA | 7.9% sin IVA | 10.0% sin IVA |
| FOVISSSTE | 20 | 14.1% sin IVA | 12.5% sin IVA | 12.3% sin IVA |
| Sustitución | 15 | 14.1% sin IVA 13.9% sin IVA | 12.5% sin IVA 12.4% sin IVA | 12.4% sin IVA 12.3% sin IVA |
| | 20 | | | |

Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1

| ESQUEMA | PLAZO (años) | Mínima Santander \$250,000 | Media \$750,000 | Residencial \$1,500,000 |
|---------|--------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|
|---------|--------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|

Súper Casa Adquisición Tasa Fija

| | | c/ Prima Única | | c/ Prima Única | | c/ Prima Única | |
|-------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pagos Congelados | 7 | 13.6% sin IVA | 12.9% sin IVA | 13.5% sin IVA | 12.8% sin IVA | 13.5% sin IVA | 12.8% sin IVA |
| | 10 | 13.7% sin IVA | 13.1% sin IVA | 13.6% sin IVA | 13.0% sin IVA | 13.6% sin IVA | 13.0% sin IVA |
| | 15 | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.3% sin IVA |
| | 20 | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA |
| Pagos Programados | 15 | 14.0% sin IVA | 13.5% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA |
| | 20 | 14.6% sin IVA | 14.0% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA |

COFINAVIT

| | | | | | | | |
|-------------------|----|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Pagos Congelados | 15 | 1.2% sin IVA | 0% sin IVA | 7.3% sin IVA | 7.3% sin IVA | 11.0% sin IVA | 10.5% sin IVA |
| Pagos Programados | 15 | 2.5% sin IVA | 0% sin IVA | 7.9% sin IVA | 7.9% sin IVA | 11.3% sin IVA | 10.8% sin IVA |

FOVISSTE

| | | | | | | | |
|------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pagos Congelados | 15 | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA |
|------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

Tasa Mixta *1/2

| | | | | | | | |
|-----------------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Congelados 5/10 Adquisición | 15 | 12.6% sin IVA | 12.0% sin IVA | 12.6% sin IVA | 12.0% sin IVA | 12.6% sin IVA | 12.0% sin IVA |
|-----------------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

Hipoteca Más Casa 1/

| | | | | | | | |
|-------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pagos Programados | 22.1 | 14.8% sin IVA | 14.2% sin IVA | 14.7% sin IVA | 14.2% sin IVA | 14.7% sin IVA | 14.2% sin IVA |
|-------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1/

| ESQUEMA | PLAZO (años) | <u>Mínima Santander</u> \$250,000 | | <u>Media</u> \$750,000 | | <u>Residencial</u> \$1,500,000 | |
|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Otros destinos Tasa Fija | | | | | | | |
| Sustitución | 7 | 13.7% sin IVA | 13.1% sin IVA | 13.5% sin IVA | 12.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 12.8% sin IVA |
| | 10 | 13.8% sin IVA | 13.2% sin IVA | 13.6% sin IVA | 13.0% sin IVA | 13.6% sin IVA | 13.0% sin IVA |
| | 15 | 14.0% sin IVA | 13.5% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.4% sin IVA | 13.9% sin IVA | 13.3% sin IVA |
| | 20 | 14.6% sin IVA | 14.1% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA | 14.5% sin IVA | 14.0% sin IVA |
| Adquisición Terreno | 10 | 14.8% sin IVA | 14.2% sin IVA | 14.7% sin IVA | 14.1% sin IVA | 14.7% sin IVA | 14.1% sin IVA |
| Liquidez | 10 | 18.1% sin IVA | 17.5% sin IVA | 18.0% sin IVA | 17.3% sin IVA | 18.0% sin IVA | 17.3% sin IVA |

1/ Costo Anual Total Promedio de créditos denominados en moneda nacional a tasa fija informativo.

*2/ Costo Anual Total Promedio de créditos denominados en moneda nacional a tasa variable informativo

NOTA: El valor de la vivienda usado para el cálculo del Costo Anual Total (CAT) se basa en el valor mínimo de vivienda financiada por Santander y en los valores de vivienda estipulados por la Sociedad Hipotecaria Federal para vivienda Media y Residencial.

El cálculo del Costo Anual Total (CAT) para estos valores de vivienda se efectuó el 23 de Noviembre de 2010, suponiendo:

- TASA FIJA:
 - a) Un aforo de 85%, una tasa de 13.20% plazo de 7 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - b) Un aforo de 85%, una tasa de 12.95% plazo de 10 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - c) Un aforo de 85%, una tasa de 12.95% plazo de 15 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - d) Un aforo de 85%, una tasa de 13.40% plazo de 20 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
- TASA MIXTA:
 - Un aforo de 85%, una tasa inicial de 12.55% y una tasa de referencia de 9.82%, un plazo de 15 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.

Este crédito está denominado en moneda nacional y es a tasa variable, por lo que el monto de sus pagos y el Costo Anual Total (CAT) correspondiente varían de conformidad con el comportamiento de la tasa de referencia del crédito.

El Costo Anual Total (CAT) se calculó suponiendo que valor de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días con fecha 4 de junio de 2010 es de 4.92 y permanece constante durante toda la vigencia del crédito.

- **TASA FIJA SUSTITUCION:**
 - a) Un aforo de 85%, una tasa de 13.20% plazo de 7 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - b) Un aforo de 85%, una tasa de 12.95% plazo de 10 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - c) Un aforo de 85%, una tasa de 12.95% plazo de 15 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
 - d) Un aforo de 85%, una tasa de 13.40% plazo de 20 años, una comisión de apertura de 2.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.
- **TASA FIJA LIQUIDEZ** un aforo de 50%, una tasa de 14.99%, un plazo de 10 años y una comisión por apertura del 3.2%
- **TASA FIJA ADQUISICIÓN TERRENO** Un aforo de 50%, una tasa de 13.49%, un plazo de 10 años, una comisión de apertura de 2.7% y una recompensa de 1 pago por cada 11 que el cliente realice puntualmente

RECOMENDACIONES

- 1) Verifique su capacidad de pago, recuerde que su compromiso será a largo plazo.**
- 2) Verifique que la casa o departamento que quiera comprar tenga una vida útil de al menos 1.25 veces el plazo a contratar.**
- 3) Asegúrese que la vivienda cuente con todos los servicios básicos como agua, luz, drenaje, etcétera.**
- 4) Asegúrese que la vivienda que ha seleccionado se encuentre al corriente en sus pagos y que la escritura del inmueble se encuentre en orden.**
- 5) Reúna toda la documentación y requisitos solicitados.**
- 6) Aclare todas sus dudas acerca del producto que desea contratar.**
- 7) Lea el contrato de crédito en su totalidad antes de firmarlo.**
- 8) Pague puntualmente su crédito para evitar el cobro de intereses moratorios.**

REQUISITOS

Requisitos mínimos del cliente

1. **Edad.** Mínima de 21 años y máxima 75 años como resultado de la suma del plazo más la edad del cliente.
2. **Ingresos.** \$9,000 mensuales, pudiendo consolidar ingresos con su cónyuge.
3. **Continuidad laboral.** 1 año en el empleo actual siempre y cuando tenga referencias de crédito y buen comportamiento en el Buró o
2 años en el empleo actual o
2 años al sumar la antigüedad en el empleo actual más el anterior siempre que tenga un mínimo de 3 meses en el empleo actual.
4. **Seguros de vida y daños.** Que contrate los seguros de acuerdo a las políticas establecidas por la Aseguradora.
5. **Para Apoyo INFONAVIT o COFINAVIT con Anualidades Garantizadas (AG) y Tradicional (Cofinanciamiento).** Que sea elegible por dicho instituto, contar con una relación laboral vigente, no tener un crédito vigente o autorizado con el INFONAVIT y no tener una solicitud de crédito con el Instituto, con otro Banco o Institución financiera al amparo del Artículo 43 Bis.
6. **Para Hipoteca Más Casa.**
 - ✓ Personas físicas asalariadas
 - ✓ Edad mínima 21 años y máxima de 45 años
 - ✓ Ingresos mínimos de \$12,000 brutos pudiendo considerarse ingresos familiares (titular y cónyuge o concubino)
 - ✓ Antecedentes crediticios mínimo de 18 meses
 - ✓ Antigüedad en el empleo de 2 años
7. **Para FOVISSSTE**
 - ✓ Trabajadores que estén al servicio de entidades públicas que coticen al FOVISSSTE
 - ✓ Haber cotizado al Fondo de la Vivienda del ISSSTE durante 18 meses (9 bimestres) como mínimo
 - ✓ No haber sido beneficiados anteriormente con un crédito del FOVISSSTE
 - ✓ Edad mínima de 21 y máxima de 75 años (edad del solicitante más plazo)
 - ✓ Ingresos mínimos de \$9,000 brutos mensuales, pudiendo considerarse los ingresos del cónyuge o concubino
 - ✓ Continuidad laboral:
 - 1 año en el empleo actual con referencias de crédito y buen comportamiento en el Buró ó
 - 2 años en el empleo actual, con o sin antecedentes de crédito

Requisitos mínimos de la Vivienda

1. **Tipo.** Se financiará desde vivienda de tipo medio-bajo, nueva o usada e interés social nueva.
2. **Valor de la Vivienda:** Mínimo de \$250,000 pesos en todas las plazas del país.
3. **Ubicación.** En una zona urbana de tipo habitacional o mixtas, regularizadas y que cuenten con todos los servicios.
4. **Avance de obra.** En créditos de Adquisición de cualquier tipo y de Sustitución, la vivienda debe estar totalmente terminada. En créditos de Terminación de obra el avance mínimo deberá ser de 60%.

5. **Vida útil remanente.** El equivalente a 1.25 veces el plazo del crédito.
6. **Uso.** Habitacional.
7. **Situación legal.** Libre de cualquier gravamen o problema jurídico.
8. **Para FOVISSSTE:**
 - ✓ Vida útil remanente mínima de 30 años.
 - ✓ Contar con la Clave Única de Vivienda (CUV).
 - ✓ La vivienda debe estar totalmente terminada.
9. **Para Adquisición de Terreno:** El terreno a adquirir deberá tener un valor mínimo de \$350,000 y máximo de \$5,000,000 de pesos. La extensión máxima del terreno será de 1,500 metros cuadrados y el terreno deberá estar ubicado en zona residencial totalmente urbanizada y con todos los servicios.

Documentación del solicitante

1. Solicitud de crédito hipotecario, debidamente requisitada y firmada.
2. Consentimiento de Seguros, debidamente requisitado y firmado.
3. Identificación oficial vigente
 - ✓ Credencial de Elector, o
 - ✓ Pasaporte, o
 - ✓ Forma Migratoria 2 ó 3 en caso de extranjeros
4. Comprobante de domicilio
 - ✓ Credencial del Instituto Federal Electoral (IFE) siempre que el domicilio que contiene sea igual al declarado en la solicitud, o
 - ✓ Recibo de teléfono (línea residencial), o
 - ✓ Recibo de luz, o
 - ✓ Boleta de agua, o
 - ✓ Boleta predial, o
 - ✓ Factura de gas natural.
5. Comprobante de estado civil
 - ✓ Acta de matrimonio, o
 - ✓ Acta de divorcio y sentencia de distribución de bienes, o
 - ✓ Acta de defunción del cónyuge.
6. Comprobante de antigüedad laboral
 - ✓ Constancia Laboral. Expedida en papel membretado de la empresa indicando: Nombre del trabajador, puesto, fecha de ingreso y sueldo bruto mensual, firmada por el titular del área de recursos humanos, o
 - ✓ Contrato por tiempo indefinido, o
 - ✓ Recibo de nómina más antiguo que muestre 2 años de antigüedad y el más reciente, o
 - ✓ Alta del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).
7. Comprobantes de Ingresos.
 - ✓ Recibos de nómina más recientes: 2 si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcena y 4 si es semanal, con antigüedad máxima de 60 días, o
 - ✓ Declaración anual de impuestos del último ejercicio.
8. Estados de cuenta de cheques, el más reciente donde le depositan la nómina.
9. Comprobantes de pago de bonos de los 2 últimos años.

Documentación del inmueble

1. Título de propiedad: Escritura de la vivienda inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobantes individualizados: Última Boleta de agua y última boleta predial.

3. Planos arquitectónicos. Copias heliográficas.
4. Si se trata de una vivienda nueva:
 - ✓ Licencia de construcción, y
 - ✓ Aviso de terminación de obra, y
 - ✓ Constancia de alineamiento y número oficial
5. Vivienda en condominio.
 - ✓ Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y
 - ✓ Tabla de indivisos, y
 - ✓ Reglamento interno, y
 - ✓ Carta de no adeudo de mantenimiento.
6. Comprobante de compra venta (no obligatorio).
7. Con hipoteca actual
 - ✓ Carta de instrucción al notario para cancelación de hipoteca, o
 - ✓ Escritura de cancelación anticipada de hipoteca, o
 - ✓ Carta de liberación condicionada, expedida por la institución financiera acreedora, o
 - ✓ Carta Saldo o estado de cuenta del crédito a sustituir, actualizado y
 - ✓ Avalúo del inmueble, en créditos de Sustitución.

CLAUSULAS MAS RELEVANTES

PRIMERA. TIPO Y MONTO DEL CREDITO.- En virtud del presente contrato, "EL BANCO" abre a "LA PARTE ACREDITADA" un crédito con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de \$** (**) –en adelante el "Crédito"-, en cuyo importe no quedan comprendidos los intereses, comisiones, impuestos, derechos, ni gastos que se causen, en virtud del presente contrato.

TERCERA. COMISIONES.- "LA PARTE ACREDITADA" pagará a "EL BANCO", derivado del otorgamiento del presente crédito, las comisiones siguientes:

- A) Comisión por Apertura por un importe de \$ _____ (_____), misma que deberá ser pagada al momento de firma de este instrumento.

CUARTA. INTERESES ORDINARIOS.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar mensualmente a "EL BANCO" sin necesidad de requerimiento previo, intereses ordinarios calculados sobre el saldo insoluto de capital, pagaderos y computados por "Períodos de Intereses" vencidos, a una tasa de interés fija del _____% (_____ por ciento) anual.

Los intereses ordinarios serán pagaderos el último día de cada mes, conjuntamente con las amortizaciones a capital a que se refiere la cláusula séptima del presente contrato.

En caso de que el primer pago del crédito se encuentre dentro del supuesto que se marca en el inciso b) de la cláusula séptima, el primer pago de intereses será irregular en atención a que no será cubierto el último día del mes de la fecha de firma del contrato de crédito sino que se pagará hasta el último día del mes siguiente junto con la amortización a que se refiere el párrafo inmediato anterior.

El cálculo de intereses se efectuará utilizando el procedimiento de días comerciales con divisor de trescientos sesenta, entendiéndose como días comerciales, meses de 30 (treinta) días cada uno.

Para los efectos del presente instrumento se entiende por:

1. "Período de Intereses", el período para el cómputo de intereses con base en el cual se calcularán los intereses que devengue el saldo insoluto de capital del Crédito, en el entendido que el "Período de Intereses" inicial empezará en la fecha de disposición del Crédito y terminará el último día del mismo mes, y

cada "Período de Intereses" subsiguiente comenzará el primer día de cada mes y terminará el último día de cada mes.

2. "Día Hábil", cualquier día en el que las instituciones de crédito mexicanas no se encuentren autorizadas a cerrar sus puertas al público.

QUINTA. INTERESES MORATORIOS.- En caso de incumplimiento en el pago oportuno de cantidades que correspondan a la suerte principal del Crédito, "LA PARTE ACREDITADA" estará obligada a pagar a "EL BANCO" intereses moratorios sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria determinada conforme a lo establecido en el presente instrumento, en el entendido que los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo en que subsista la mora.

SEPTIMA. PAGO MENSUAL DE CAPITAL E INTERESES.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "EL BANCO" el importe del Crédito y los intereses ordinarios que se generen conforme a lo establecido en la cláusula cuarta de este contrato, mediante _____ (_____) pagos mensuales, iguales y sucesivos –en adelante "Pagos Mensuales de Capital e Intereses"-, debiendo efectuar el primero de éstos:

a) Si la firma del presente instrumento se celebra dentro de los primeros quince días naturales del mes, el primer pago deberá realizarlo precisamente el último día del mes en curso y los subsecuentes pagos el último día de cada mes.

b) Si la firma del presente instrumento se celebra dentro del periodo comprendido del día dieciséis al último día del mes en curso, el primer pago deberá realizarlo precisamente el último día del mes siguiente al de la fecha de firma y los subsecuentes pagos el último día de cada mes. Lo anterior en el entendido que los intereses ordinarios que se generen de la fecha de firma al último día del mes en curso computarán y se integrarán para el primer pago que deberá realizarse el mes siguiente al de la fecha de firma.

El importe de cada uno de los "Pagos Mensuales de Capital e Intereses" a efectuar por "LA PARTE ACREDITADA", es la cantidad de \$ _____ (_____) . Con excepción del primer pago tratándose del supuesto a que hace mención el inciso b) de la presente cláusula

El importe que se amortizará mensualmente a capital con cada pago que realice "LA PARTE ACREDITADA" en términos de esta cláusula, será la cantidad que resulte de restar al importe de cada "Pago Mensual de Capital e Intereses", el monto de los intereses ordinarios que se generaron por cada "Período de Intereses" conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta de este contrato.

En caso de mora, además del "Pago Mensual de Capital e Intereses" aquí descrito, "LA PARTE ACREDITADA" deberá cubrir los intereses moratorios que genere el capital no pagado, mismos que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta de este contrato.

Los impuestos, derechos, gastos, honorarios que se generen por este contrato, así como los gastos de cobranza, intereses moratorios, intereses ordinarios no pagados y capital no pagado serán a cargo de "LA PARTE ACREDITADA", y las primas de seguros (de vida y daños) que en su caso "EL BANCO" deba pagar por cuenta de "LA PARTE ACREDITADA", serán también a cargo de "LA PARTE ACREDITADA". En ningún caso se considerarán incluidos ni pagados con el importe de los "Pagos Mensuales de Capital e Intereses" que "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a realizar en términos de la presente cláusula, los impuestos, derechos, gastos y honorarios, que se generen en relación con este contrato, así como los gastos de cobranza, intereses moratorios, intereses ordinarios no pagados, capital no pagado y primas de seguros.

GLOSARIO

AFORE. Administradora de Fondos para el Retiro

AVALUO. Informe realizado por una Unidad de Evaluación, para determinar el valor comercial de un bien inmueble.

CAT. Costo Anual Total

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

INFONAVIT. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

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

IVA. Impuesto al Valor Agregado

R.P.P. Registro Público de la Propiedad.

S.H.C.P. Secretaria de Hacienda y Crédito Público

SOFOL. Sociedad Financiera de Objeto Limitado

TIIE. Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

UDIS. Unidades de Inversión.

Solicite su crédito Hipotecario en:

| | |
|----------------|-----------------|
| DF | 5169 4300 |
| Monterrey | 8150 3121 |
| Resto del país | 01800 50 100 00 |

www.santander.com.mx o cualquiera de nuestras sucursales.