

FOLLETO – CREDITO HIPOTECARIO

Noviembre 2009

PRODUCTOS

1. Adquisición

- 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 \$300,000 pesos.



- 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.

Apoyo INFONAVIT:



Se otorga a asalariados derechohabientes del INFONAVIT para la compra de una casa con los beneficios del Art. 43 Bis de la Ley del INFONAVIT. En créditos con este atributo, el valor máximo de la vivienda será sin 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.

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

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					TIEE + 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 por Estudio de Crédito	Exento					
Comisión Apertura de crédito	2.7%					
Comisión por prepago	Exento					
Avalúo	2.875 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 11x 12					

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

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	\$ 10.15
Incremento Anual	1.25
Comisión por Estudio de Crédito	Exento
Comisión Apertura de crédito	2.7% para Adquisición 1.7% para Sustitución
Avalúo	2.875 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 APLICAN

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

2. Adquisición COFINAVIT AG (Cofinanciamiento)

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 D.F. (para 2009 \$18,325)

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 VSMM vigente para el D.F. (para 2009 \$69,968.64)
- 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.



3. Adquisición COFINAVIT (Tradicional)

Este crédito aplica para clientes que perciben menos de 11 salarios mínimos de D.F.

Las características principales de este crédito son:

- El monto del crédito del INFONAVIT puede llegar hasta 350 veces el Salario Mínimo Mensual del D.F. (para 2009 equivale a \$583,072)
- 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 VSMMDF (para 2009 equivale a \$716,345.60)
- 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.

Cuadro de condiciones para el producto de Adquisición Cofinavit y Cofinavit AG

	TASA FIJA				
	Pagos Programados		Pagos Congelados		
Plazo	15 años	20 años	7 años	10 y 15 años	20 años
Tasa Fija	12.95%	13.40%	13.20%	12.95%	13.40%
Pago por Mil	\$10.90	\$11.30	\$18.30	\$14.90 y \$12.62	\$12.00
Incremento Anual	3.0%	1.10%	No Aplica		
Comisión por Estudio de Crédito	Exento				
Comisión Apertura de crédito	2.7%				
Comisión por Autorización Diferida	No Aplica				
Comisión por prepago	Exento				
Avalúo	2.875 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 11x 12				

Notas:

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

Tasa: 16.75%

Plazo único: 5 años

Comisión por apertura: 3.50%

b) En los créditos de Adquisición Cofinavit no aplica IVA

4. Adquisición FOVISSSTE (Cofinanciamiento)


Este crédito consiste en que 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 del valor presente de sus Aportaciones Patronales Futuras, equivalentes al 5% de su salario básico de cotización, y
- ii. El Saldo registrado en la Subcuenta de Vivienda al momento de la solicitud del crédito.

El monto máximo de crédito para este programa es de 1,876 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2009: \$3,126,065.56). Sin límite en el valor de la vivienda.

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.

- i. Bajo este esquema, no existe un límite en el valor máximo de crédito; aunque sí un mínimo, que es de 1,876 veces el salario mínimo mensual del DF.

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 \$5,000,00, 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.
- En **Alia2**, las Aportaciones Patronales Futuras que puede recibir el trabajador derechohabiente tienen un mínimo de 10.6793 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2009 equivale a \$17,790.85) y un máximo de 66.7659 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2009 equivale a \$111,226.64).
- El Saldo de la Subcuenta de Vivienda no tiene límite mínimo ni máximo.
- La variable que define el esquema a aplicar es la suma del crédito del Banco + el crédito del FOVISSSTE:
 - Créditos con valor *menor* a \$3,126,065.56 se cofinanciarán siempre mediante **Alia2**
 - Créditos con valor *mayor* a \$3,126,065.56 se cofinanciarán invariablemente por medio de **Respalda2**
- El crédito FOVISSSTE se amortiza de la siguiente manera:
 - **Alia2**: con las Aportaciones Patronales Futuras bimestrales y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
 - **Respalda2**: con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- En consecuencia, el sueldo neto mensual de los trabajadores derechohabientes no se verá afectado por el pago del crédito FOVISSSTE.
- 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 RPP que se generen por la porción de su crédito.

Cuadro de condiciones para el producto de Adquisición FOVISSSTE (Alia2 y Respalda2):

	TASA FIJA		
	Pagos Congelados		
Plazo	De 7 a 9 años	De 10 a 15 años	20 años
Tasa	13.20%	12.95%	13.40%
Pago Por Mil	De \$15.87 a \$18.30	De \$12.62 a \$14.90	\$12.00
Comisión por Estudio de Crédito	Exento		
Comisión Apertura de crédito	2.7%		
Comisión por prepago	Exento		
Avalúo	2.875 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 11x 12		

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

5. 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					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 por Estudio de Crédito	Exento					
Comisión Apertura de crédito	2.7%					
Comisión por prepago	Exento					
Avalúo	2.875 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 11x 12					

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

6. 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 por Estudio de Crédito	Exento					
Comisión Apertura de crédito	2.7%					
Comisión por prepago	Exento					
Avalúo	2.875 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					

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

7. 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 la cual se evitan desembolsos extraordinarios.

El producto de Hipoteca Más Casa, también se oferta para créditos de Sustitución. Sus características son las mismas que para el destino de Adquisición y se muestran en el cuadro respectivo de este producto (pág.3)

Cuadro de condiciones para el producto de Sustitución de Acreedor

	TASA FIJA		
	Pagos Congelados		
Plazo	7 años	10 y 15 años	20 años
Tasa	13.20%	12.95%	13.40%
Pago Por Mil	18.30	\$14.90, \$12.62	\$12.00
Comisión por Estudio de Crédito	Exento		
Comisión Apertura de crédito	Sin gastos financiados 1.7% (+ IVA) Con gastos financiados 2.7% (+ IVA)		
Comisión por prepago	Exento		
Avalúo	2.875 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 11x 12		

Nota: En los créditos de Sustitución de Deudor no aplica IVA

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 24 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.

OTROS PROGRAMAS

8. 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 Art. 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 el 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 AFORE
- Tener relación laboral vigente y estar cotizando en el INFONAVIT
- Tener su número de seguridad social (11 dígitos).
- Tener RFC con homoclave (13 dígitos)
- Firmar un Convenio Modificadorio
- Firmar la carta de instrucción irrevocable

9. 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 Tasa De Interés y/o Cambio De Esquema.

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

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

Cuadro de condiciones para la mejora de reducción de tasa

	TASA FIJA
	Pagos congelados
Monto	Saldo insoluto del crédito origen
Plazo	Tiempo remanente del crédito origen
Moneda	Pesos
Tasa de Interés	13.20% para plazos de 7 a 9 años 12.95% para plazos de 10 a 15 años 13.40% para plazo de 20 años
Pago por mil	El que corresponda
Comisión por estudio de crédito	Exenta
Comisión apertura de crédito	1.70% más IVA
Comisión por prepago	Exento
Beneficio por pago puntual (con excepción de los créditos de liquidez o sustitución cuyo origen sea liquidez)	Súper recompensa 11 x 12

- Cambio de UDIS a pesos

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

Cuadro de condiciones para la mejora cambio UDIS a pesos

	TASA FIJA			
	Pagos congelados			
Monto	Al saldo de capital del crédito origen se le restarán los beneficios de los programas del Gobierno Federal a que tiene derecho el acreditado, dicho resultado cuantificado en UDIS será multiplicado por el valor de la UDI vigente el día de la firma para el resultado en pesos.			
Plazo	7 años	10 años	15 años	20 años
Moneda	Pesos			
Tasa de Interés	13.20%	12.95%	12.95%	13.40%
Pago por mil	\$18.30	\$14.90	\$12.62	\$12.00
Comisión por estudio de crédito	Exenta			
Comisión apertura de crédito	1.70% + IVA			
Comisión por prepago	Exenta			
Beneficio por pago puntual (con excepción de los créditos de liquidez)	Súper recompensa 11 x 12			

Requisitos cliente

- Estar al corriente en el pago de su crédito

BENEFICIOS

Súper Recompensa 11 x 12

Por cada 11 pagos puntuales y consecutivos a su crédito, recibirá la exención del pago número 12.

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 SHCP.

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

Seguros

1. **Vida e invalidez total y permanente** que cubren al Cliente y su Obligado Solidario (cónyuge) que participe con ingresos en la operación. La suma asegurada es el saldo insoluto del crédito.

- Factor mensual es 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. **Protección Integral** 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 es de 0.33474 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.

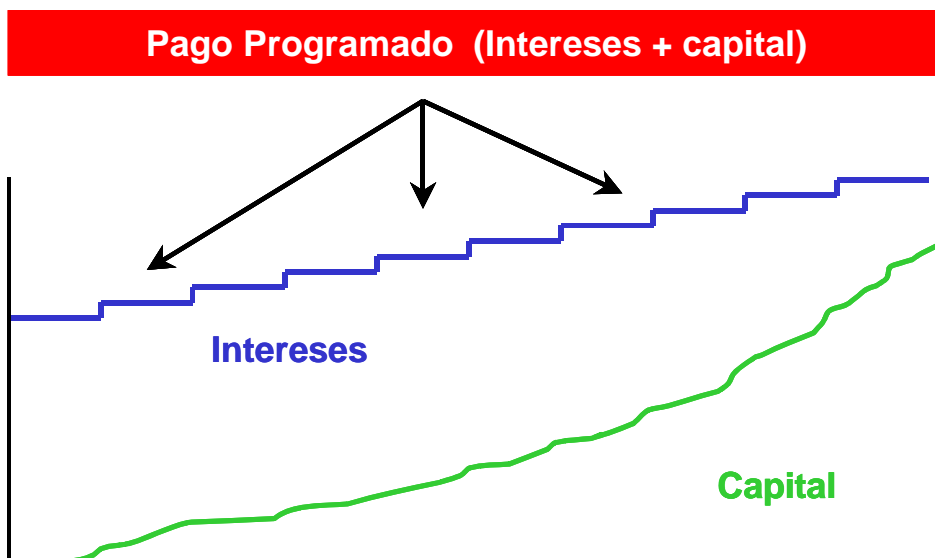
- La suma asegurada es el equivalente a 12 mensualidades del crédito y la vigencia será por la mitad del plazo contratado.
- El seguro es gratis.

TASA DE INTERES

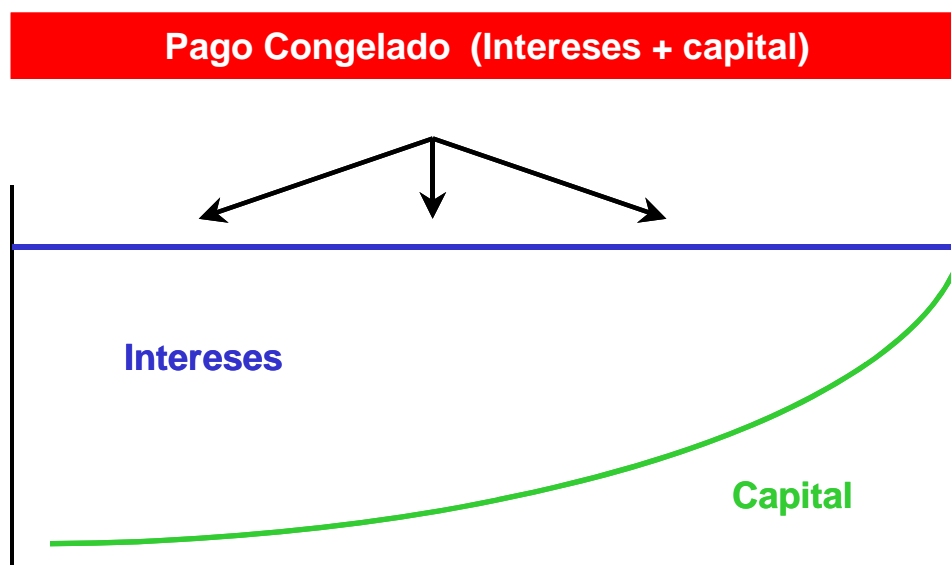
Tasas Fijas.- Son aquellas en las que la tasa de interés no sufre ningún cambio durante toda la vida del crédito.

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.
 (Sólo aplica sólo para créditos de Adquisición, Terminación de obra y Remodelación para plazos de 15 y 20 años).



- 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. (Aplica para cualquier producto y plazo).

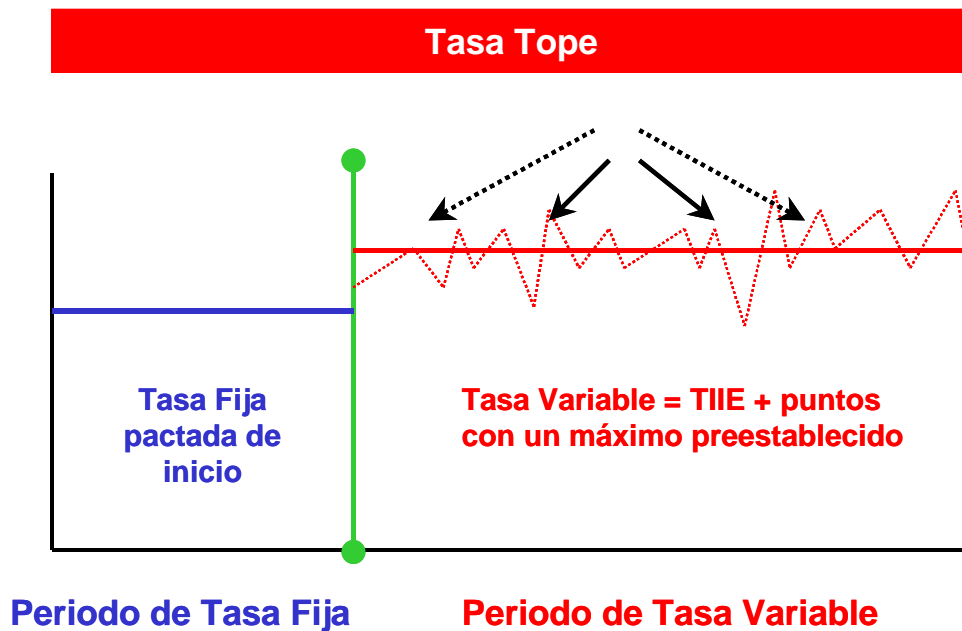


Tasas Mixtas.- Este producto consiste en un crédito que se contrata con dos periodos de tasa de interés:

- 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 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 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.



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 último de cada mes. 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.

Los pagos anticipados pueden estar o no comisionados dependiendo del producto de que se trate.

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 firmara con el Banco.
3. Elegir Perito Valuador de entre los que el Banco le presente.

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. Para aclaraciones, deberá acudir a la sucursal de su preferencia o llamar a la Superlínea al número 5169-4300 Del Interior: 01800-50-100-00

Advertencias

1. El no pago de su mensualidad en la fecha indicada, ocasionará la pérdida de los beneficios por pago puntual, aún y cuando el retraso sea de un solo día.
2. Su cuenta de cheques eje tiene comisiones propias las cuales se cobran del saldo de la cuenta cada fin de mes. Le recomendamos tener en cuentas 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 y perder los beneficios por pago puntual.
3. En ningún caso los beneficios por pago puntual perdidos podrán ser restituidos, salvo lo indicado en su contrato.

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.

Costo Anual Total – CAT

CAT Promedio por tipo de vivienda 1/ 3

ESQUEMA	PLAZO (años)	<u>Media</u> \$300,000.00		<u>Residencial</u> \$1,332,466.00		<u>Residencial Plus</u> \$2,578,966.00	
			Con Apoyo INFONAVIT		Con Apoyo INFONAVIT		Con Apoyo INFONAVIT
<u>Adquisición Tasa Fija</u>							
Pagos	7	13.6% sin IVA	0% sin IVA	13.6% sin IVA	9.6% sin IVA	13.6% sin IVA	11.7% sin IVA
Congelados	10	13.7% sin IVA	0% sin IVA	13.7% sin IVA	9.9% sin IVA	13.7% sin IVA	11.9% sin IVA
	15	14.0% sin IVA	0% sin IVA	14.0% sin IVA	10.5% sin IVA	14.0% sin IVA	12.2 % sin IVA
	20	14.6% sin IVA	0% sin IVA	14.6% sin IVA	11.2% sin IVA	14.6% sin IVA	12.9% sin IVA
Pagos Programados	15	14.0% sin IVA	0% sin IVA	14.0% sin IVA	10.8% sin IVA	14.0% sin IVA	12.5% sin IVA
	20	14.6% sin IVA	0% sin IVA	14.6% sin IVA	11.4% sin IVA	14.6% sin IVA	13.0% sin IVA
COFINAVIT	15	1.3% sin IVA		11.8% sin IVA		12.9% sin IVA	
FOVISSTE	15	14.0% sin IVA		14.0% sin IVA		14.0% sin IVA	
Hipoteca Más Casa	22.1	14.8% sin IVA	0% sin IVA	14.8% sin IVA	11.7% sin IVA	14.8% sin IVA	13.3% sin IVA

CAT Promedio por tipo de vivienda 2/

<u>Adquisición Tasa Mixta</u>							
Congelados 5/10 Adquisición	15	12.5% sin IVA	0% sin IVA	12.5% sin IVA	9.1% sin IVA	12.5% sin IVA	10.9% sin IVA

CAT Promedio por tipo de vivienda 1/

<u>Otros destinos Tasa Fija</u>							
Sustitución	7	13.2% sin IVA		13.2% sin IVA		13.2% sin IVA	
	10	13.4% sin IVA		13.4% sin IVA		13.4% sin IVA	
	15	13.8% sin IVA		13.8% sin IVA		13.8% sin IVA	
	20	14.4% sin IVA		14.4% sin IVA		14.4% sin IVA	

1/ Costo Anual Total Promedio de créditos denominados en moneda nacional a tasa fija informativo. Este CAT sólo es comparable con el CAT de otros créditos denominados en moneda nacional a tasa fija.

2/ Costo Anual Total Promedio de créditos denominados en moneda nacional a tasa variable informativo. Este CAT sólo es comparable con el CAT de créditos denominados en moneda nacional y cuya tasa de referencia corresponda a la misma fecha.

3/ Costo Anual Total Promedio de créditos denominados en moneda nacional que cuentan con Apoyos o subsidios gubernamentales o de entidades de fomento.

NOTA: El valor de la vivienda usado para el cálculo del CAT se basa en el valor mínimo de vivienda financiada por Santander , y en los valores mínimos de vivienda estipulados por la Sociedad Hipotecaria Federal, valorizados al 10 de Octubre de 2009, con una UDI de 4.29828

El cálculo del CAT para estos valores de vivienda se efectuó el 10 de Octubre 2009 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 12.36% , 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 CAT correspondiente varían de conformidad con el comportamiento de la tasa de referencia del crédito.

El CAT se calculó suponiendo que valor de la TIIE a 28 con fecha 5 de octubre es de 4.94 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 1.7%, 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 1.7%, 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 1.7%, 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 1.7%, una recompensa de 1 mensualidad por cada 11 que el cliente pague puntualmente.

REQUISITOS

Requisitos mínimos del cliente

1. **Edad.** Mínima de 21 años y máxima 70 años como resultado de la suma del plazo más la edad del cliente.
2. **Ingresos.** Comprobables de manera personal.
3. **Continuidad laboral.** 1 año en el empleo actual siempre y cuando tenga referencias de crédito y buen comportamiento en el Buró ó 2 años en el empleo actual en cuyo caso podrá no tener antecedentes de crédito.
4. **Para Apoyo INFONAVIT o COFINAVIT 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 Art. 43 Bis.
5. **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
6. **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 70 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
7. **Seguros de vida y daños.** Que contrate los seguros de acuerdo a las políticas establecidas por la Aseguradora.

Documentación

1. Solicitud de crédito hipotecario.
2. Consentimiento individual de seguro de vida crédito hipotecario.
3. Carta instrucción en créditos con Apoyo INFONAVIT.
4. Identificación oficial vigente.
5. Acta de nacimiento.
6. Comprobante de domicilio.
7. Comprobante de estado civil (Acta de matrimonio, divorcio o defunción del Cónyuge)

8. Comprobante de antigüedad laboral.
9. Comprobante de ingresos.

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 \$300,000 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. **Situación legal.** Libre de cualquier gravamen o problema jurídico.
8. **Para Apoyo INFONAVIT:** El valor máximo de la vivienda no tendrá límite y es aplicable en todo el país.
9. **Para COFINAVIT (Cofinanciamiento):** El valor mínimo de la vivienda es de \$300,000. El valor máximo de la vivienda es sin límite.

10. Para FOVISSSTE:

Alia2:

- Mínimo: \$300,000
- Máximo: 1,876.48 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (para 2009 equivale a \$3,126,065.56)

Respalda2:

- Mínimo: a partir de 1,876.48 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal
- Máximo: abierto
- ✓ Vida útil remanente mínima de 30 años
- ✓ Contar con la Clave Única de Vivienda (CUV)
- ✓ La vivienda debe estar totalmente terminada

Documentación

1. Escritura de propiedad inscrita en el RPP.
2. Boletas de agua y predial.
3. Planos arquitectónicos.
4. Régimen de propiedad en condominio (vivienda en condominio)
5. Tabla de indivisos (vivienda en condominio)
6. Reglamento y carta de no adeudo de mantenimiento (vivienda en condominio)
7. Licencia de construcción (vivienda nueva)
8. Aviso de terminación de obra, alineamiento y número oficial (vivienda nueva)
9. Contrato privado de compra – venta

CLAUSULAS MAS RELEVANTES

TERCERA. COMISION DE APERTURA.- "LA PARTE ACREDITADA" pagará a "EL BANCO" una comisión por concepto de 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 ____% () 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.

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 firma del presente contrato 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 estos:

a) Si la firma del presente instrumento se celebra dentro de los primeros quince días naturales del mes, el primer pago deberá realizarse precisamente el último día del mes en curso y los subsiguientes 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 realizarse precisamente el último día del mes siguiente al de la fecha de firma y los subsiguientes 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.

DECIMA PRIMERA.- BENEFICIOS POR CUMPLIMIENTO.- Las Partes convienen en lo siguiente:

A) En el evento de que en cualquier momento durante la vigencia del presente crédito "LA PARTE ACREDITADA": (i) pague al "BANCO" oportunamente once amortizaciones del crédito consecutivas, precisamente en la fecha de pago que corresponda a cada una de dichas amortizaciones, y (ii) no se ubique en ningún supuesto de vencimiento anticipado del crédito en los términos de la cláusula "CLAUSULA", "EL BANCO" manifiesta su conformidad para pagar por cuenta de "LA PARTE ACREDITADA" la amortización del crédito inmediata siguiente, incluyendo cualquier importe que de capital intereses y seguros relativo a dicha amortización, precisamente en la fecha de pago de la amortización respectiva, mediante abono y cargo a la cuenta referida en las Declaraciones de "LA PARTE ACREDITADA" de este contrato.

En caso de que "LA PARTE ACREDITADA" realice pagos anticipados del crédito, tales importes se aplicarán en la forma establecida en la cláusula OCTAVA de este contrato, por lo que dichas cantidades no computarán para efectos de lo establecido en los incisos A) de la presente cláusula.

Las partes manifiestan su entera conformidad en que los beneficios contenidos en la presente cláusula solamente podrán ser ejercidos precisamente en la forma prevista en la misma, sin que por ningún motivo la falta de su ejercicio total o parcial en la forma y con los requisitos aquí previstos, de lugar al pago de compensación alguna o reembolso a cargo del "BANCO", o bien al ejercicio de cualquiera de los beneficios en forma diversa a la establecida en la presente cláusula.

Solicite su crédito Hipotecario en:

DF	5169 4300
Monterrey	8150 3121
Resto de la República	01800 50 100 00

www.santander.com.mx o cualquiera de nuestras más de 900 sucursales