Manual de crédito hipotecario

ÍNDICE

Capítulo 1. Introducción 03
Capítulo 2. Crédito hipotecario Infonavit. 03
Características generales del crédito de Infonavit 05
Requisitos y beneficios del crédito de Infonavit 05
Seguro de Calidad de la Vivienda 05
Crédito Infonavit 06
Construcción en Terreno propio 07
Ampliación, Remodelación y Mejora de vivienda 07
Pago a Pasivo 07
Cuota Mensual de Amortización del crédito 08
Crédito Infonavit Total 09
Crédito Cofinavit 09
2do. Crédito de Infonavit 09
Cofinavit ingreso adicionales 10
Apoyo Infonavit 10
Adhesión Apoyo Infonavit 10
Crédito Seguro 10
Crédito Infonavit Fovissste 11
Subsidio del Gobierno Federal 11
Inscripción del crédito 11
Formalización del crédito 12
CAPÍTULO 3 Crédito hipotecario de Fovissste 13
Características y requisitos generales del crédito de Fovissste 13
Registro Único de Vivienda (RUV) 13
PRODUCTOS DE CREDITO HIPOTECARIO DE FOVISSSTE 14
Crédito Tradicional Fovissste 14
Documentos para inscripción de la Solicitud 14
Documentos para armar expediente para la SOFOM 15
Condiciones y Plazos 15
2do Crédito Fovissste 15
Crédito Conyugal Fovissste 15
Crédito con subsidio 16
Crédito Fovissste Aliados Plus 16
Crédito Fovissste Respaldados 17
Crédito para Pensionados 18
CAPÍTULO 4 Crédito hipotecario de los Bancos 19

CAPÍTULO 1 | Introducción

Un crédito hipotecario financiado por una institución de crédito le permite elegir varias opciones de crédito para cualquiera de sus destinos como comprar un bien inmueble, adquirir un terreno, construir en un terreno propio, ampliar o remodelar su vivienda así como obtener liquidez con garantía para invertir en lo que guste.

Si tiene interés en comprar una vivienda para formar un patrimonio propio o familiar, o si prefiere invertir en un bien inmueble y obtener plusvalía en un futuro, es el mejor momento de buscar un crédito hipotecario con una Entidad Financiera que se ajuste a sus necesidades.

Es importante conocer y determinar el tipo de crédito que le conviene de acuerdo a su perfil e ingresos y edad para su capacidad de pago. Ya que se manejan diferentes plazos que van desde 5 a 30 años.

Actualmente existen varias alternativas de crédito hipotecarios que permiten ayudar a tomar la mejor decisión de acuerdo a su capacidad financiera, ya sea con crédito de Fovissste, Infonavit, Bancario o con Cofinanciamiento.

Cada Entidad Financiera tiene sus condiciones financieras propias para cada producto de crédito, con tasas de interés diferentes, plazos y montos de créditos, y dependiendo de su relación laboral y a que institución de crédito esta afiliado (IMSS o FOVISSSTE), se elige el tipo de crédito o bien calificarlo para un crédito Bancario o de Cofinanciamiento.

CAPÍTULO 2 | Crédito hipotecario Infonavit.

El Infonavit es una entidad Financiera que otorga créditos hipotecarios a los que están incorporados al IMSS. Para ejercer un crédito de Infonavit debe cumplir con la puntuación de 116 puntos y puede consultar la precalifica-ción directamente en la página www.infonavit.gob.mx y registrarse en Mi Cuenta Infonavit con el Número de Seguridad Social (NSS), el CURP , el RFC y un correo electrónico, es importante la precalificación para ver el número total de puntos , el monto de crédito , el saldo de la subcuenta Vivienda y la cantidad que cobran de Gastos financieros y de Opera-ción de Infonavit para determinar con cuanto realmente contaría el trabajador.

La Puntuación se determina por la edad y sala-rio, el ahorro de la Subcuenta de Vivienda y la cotización continua y por cada elemento se obtiene ciertos puntos para ejercer el crédito de Infonavit. Ver (Cuadro 1, 2 y 3) En Infonavit el salario se calcula en UMA (Unidad de Medida y Actualización) que tiene como definición "es la referencia económica en Pesos que se utiliza en Infonavit para determinar el salario del trabajador y el monto de crédito".

Para determinar ¿Cuánto equivale una UMA?

- Una UMA equivale a $80.60 (2018)
- Una UMA mensual equivale multiplicando $80.60 X 30.4 veces = $ 2,450.24

Dependiendo del Salario integrado incluyendo las prestaciones de acuerdo con la ley del IMSS y la Edad, se obtiene los siguientes puntos:

Cuadro 1. Edad y Salario.

Edad	Salario en Unidad de Medida y Actualización (UMA)					
	1.0 a 2.6	2.7 a 3.6	3.7 a 5.2	5.3 a 6.7	6.8 a 11.0	11.1 o más
17	30	31	32	3v4	39	40
18 a 20	56	57	58	60	65	66
21 a 34	60	61	62	64	69	70
35 a 42	63	64	65	67	72	73
43 a 49	66	67	68	70	75	76
50 o más	51	52	53	55	60	61

Fuente: Calculo de Puntuación conforme a la edad y salario, ahorro en la Subcuenta de Vivienda y la cotización continua.

El Saldo de la Subcuenta Vivienda corresponde al salario mensual integral, son el número de Unidades del salario mensual dentro de la Subcuenta Vivienda:

Cuadro 2. Ahorro en la Subcuenta Vivienda.

Respecto al salario mensual del trabajador		
DE (UMA)	A (UMA)	Puntos
0	1.7	24
1.71	2.2	27
2.21	2.6	31
2.61	3.1	33
3.11	3.7	35
3.71	4.5	37
4.51 en adelante		39

Fuente: Calculo de Puntuación conforme a la edad y salario, ahorro en la Subcuenta de Vivienda y la cotización continua.

La Cotización Continua es el tiempo que tienes cotizando en Infonavit y por cada bimestre cotizado se tiene ciertos puntos.

Cuadro 3. Cotización continua.

Bimestres cotizados	Puntos Infonavit
5 bimestres seguidos	0
6 a 12 bimestres seguidos	16
13 a 15 bimestres seguidos	23
+ de 16 semestres seguidos	38

Fuente: Calculo de Puntuación conforme a la edad y salario, ahorro en la Subcuenta de Vivienda y la cotización continua.

Características generales del crédito de Infonavit

- Cumplir con la puntuación de 116 puntos
- Tener relación laboral vigente
- Todos los créditos son en Pesos
- El pago de la mensualidad se descuenta de la nómina del trabajador
- Los créditos de Infonavit se pueden adquirir vivienda nueva o usada.
- Edad + Plazo no debe exceder de 65 años
- Plazo del crédito 30 años o 360 pagos efectivos.
- Se suma el saldo de la Subcuenta vivienda al 100% al Monto de Crédito
- Las aportaciones patronales bimestrales del 5% posteriores a la obtención del crédito, se destinan a la amortización del crédito.
- Pagos anticipados o liquidación del crédito sin penalización.

Requisitos y beneficios del crédito de Infonavit

- Tomar el Taller Saber Para Decidir en la página de Infonavit
- Registrarse en Mi Cuenta Infonavit con su NSS, CURP, RFC, correo electrónico y número de celular para consultar su precalificación, Tabla de Amortización y en que va la Solicitud de crédito. En caso de tener el crédito puede consultar su Estado de Cuenta, el Aviso de suspensión y retención de descuentos y Constancia para la declaración anual de Impuestos.
- Llenar la Solicitud de Inscripción de Crédito
- Cumplir con las ecotecnologías para ahorrar agua, luz y gas.
- Autorizar o rechazar a la consulta a la Sociedad de Información Crediticia. A excepción del Infonavit total y 2do. Crédito Infonavit es requisito indispensable autorizar.
- Los créditos de Infonavit cuentan con paquetes de apoyo para los trabajadores para el pago del crédito hipotecario.
- La vivienda tiene Seguro de Calidad que ampara los daños ocasionados por vicios ocultos o mala calidad de los materiales de Construcción.

Seguro de Calidad de la Vivienda

A partir del 18 de Junio de 2018 el Seguro de Calidad sirve para proteger a la vivienda por vicios ocultos o por mala calidad en los materiales de construcción.

- 10 años de Cobertura estructural

Daños derivados del defecto del terreno, del diseño de la Construcción y por la mala calidad del material de construcción.

- 5 años en la impermeabilización

Daños causados por la calidad del producto o de la mano de obra

- 2 años en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas

Daños derivados por las fallas en las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.

Existen diferentes alternativas de productos de crédito de Infonavit:

Crédito que te ofrecemos			Salario	Monto máximo de crédito hasta	Tasa de interés anual
CréditoInfonavit	Precalifícate	Solicítalo	De cualquier nivel salarial	$1,712,717.76	12%
InfonavitTotal	Precalifícate	Solicítalo	Desde $9,555.94	$1,955,291.52	12%
Cofinavit	Precalifícate	Solicítalo	De cualquier nivel salarial	$441,043.20	12%
Cofinavit Ingresos Adicionales	Precalifícate	Solicítalo	Hasta de $9,555.94	$418,991.04	12%
Tu 2do Crédito Infonavit	Precalifícate	Solicítalo	De cualquier nivel salarial	$1,943,040.32	12%
Apoyo Infonavit	Obtén tu certificado	Solicítalo	De cualquier nivel salarial	Lo determina la entidad financiera	Lo determina la entidad financiera
Crédito Seguro	Precalifícate	Solicítalo	De cualquier nivel salarial que aún no alcance la puntuación	$1,712,717.76	12%
Mejoravit	Precalifícate	Solicítalo	De cualquier nivel salarial	$1,712,717.76	16.50%

Fuente: Página de Infonavit www.infonavit.gob.mx

Crédito Infonavit

Es un crédito que se otorga individual o conyugal para diversos destinos como la compra de vivienda nueva o usada, Construcción, Ampliación o remodelación y pagos a pasivos. Cada destino del crédito tiene sus diversas características.

Compra de vivienda nueva o usada debe cumplir con todos los servicios agua , luz y drenaje, la vivienda debe estar en una zona segura lejos de depósitos de combustible, líneas de alta tensión, ríos, lagunas, rellenos sanitarios etc.

Cubrir los requisitos de un inmueble de uso habitacional, tener todo pagado predial, agua, además contar con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y tener una vida útil de 30 años.

Construcción en Terreno propio

Es la opción que tiene el trabajador de construir en terreno propio o en el del cónyuge si esta casado en sociedad conyugal.

El terreno debe estar en zona urbanizada y con los servicios de agua, luz y drenaje, además estar lejos de depósitos de combustible, líneas de alta tensión. Ríos, lagunas, rellenos sanitarios, etc.

Si el terreno cuenta una edificación deberá incluirse en el Dictamen de Seguridad Estructural.

Si el crédito es conyugal y el titular esta casado en separación de bienes , el terreno debe estar escriturado a nombre de ambos.

Si el crédito es conyugal y el titular esta casado en sociedad conyugal ,el terreno debe estar escriturado en a nombre de alguno de los dos.

Si es crédito es individual y el titular esta casado en separación de bienes, el terreno debe estar escriturado solo al titular.

Ampliación, Remodelación y Mejora de vivienda.

Existen dos variantes:

Con Afectación Estructural y con Garantía hipotecaria. Esta opción permite modificar las características de la vivienda inclusive arreglos que impliquen construir muros, columnas, trabes o losas, o hacer demoliciones y cargas adicionales no previstas.

Sin Afectación Estructural y garantía hipotecaria. Esta opción permite modificar las características y el aspecto de la vivienda, siempre y cuando la mejora no afecte la estructura ni se construyan muros, columnas, trabes y losas

Pago a Pasivo

En este destino permite liquidar deuda de una Entidad Financiera y aplica para viviendas de cualquier valor.

El Infonavit paga la hipoteca de la Entidad Financiera y esta deberá estar de acuerdo en firmar la liberación de hipoteca antes o al momento de la firma de escritura.

Se requiere de carta saldo emitida por la Entidad Financiera para validar la deuda.

Las Condiciones Financieras del **Crédito Infonavit**:

- Se puede tramitar sin importar el nivel de ingresos
- Tiene tasa de Interés del 12 % anual.
- El crédito conyugal aplica cuando el cónyuge cumple con 2 años de trabajo continuo y ambos obtienen el 100% del monto del crédito.
- El Infonavit descuenta el 3% del monto del crédito por concepto de Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.
- Los trabajadores que tienen ingreso de hasta 2.6 UMA Mensual no pagan los gastos de titulación, financieros y de operación, ni la prima del seguro de daños.

Al momento que se origina el crédito se fija la cuota mensual de amortización del crédito que se integra por la Suma del Pago Personal y la bonificación para a completar el pago de la mensualidad.

La Suma del Pago Personal se integra por la Retención mensual y la aportación patronal.

Cuota Mensual de Amortización del crédito

a) Trabajadores con salario de hasta 6.5 UMA Mensual

Cuando la cuota mensual del crédito sea mayor a la Suma del pago personal, el Infonavit cubrirá la diferencia. Esta Bonificación para el complemento de pago se otorgará hasta que el pago del trabajador y la aportación patronal alcancen a cubrir la cuota mensual de Amortización del crédito.

De manera anual se realiza un incremento al descuento del trabajador de un 4% sobre la Suma del Pago Personal, hasta que no requiera la bonificación de complemento de pago.

b) Trabajadores con salario desde 6.6 UMA Mensual.

No entra en la Bonificación porque cubre la cuota de amortización del crédito y de manera anual se realizará un incremento al descuento del trabajador de un 0.65% sobre la Suma del Pago Personal.

El descuento de la mensualidad incluye el pago inicial, la cuota de administración, el pago del crédito adicional por la compra de ecotecnologías, el seguro de daños y el Fondo de Protección de Pagos:

Con Relación laboral el descuento inicial máximo del 27% del salario y para los ingresos hasta 1.0 salario mínimo , el descuento será del 20% del salario.

Sin relación laboral el descuento inicial será hasta el 32% del salario y para los ingresos hasta 1.0 salario mínimo el pago será del 25 % del salario.

La **Cuota de Administración** es la cantidad que se cobra mensualmente y se determina de acuerdo al salario y el saldo insoluto del crédito.

- Los trabajadores con ingreso de 1 a 2.6 UMA Mensual no se cobra los gastos de la cuota de administración.

- Los trabajadores con ingreso de 2.7 a 6.5 UMA Mensual se cobra el 0.3% anual sobre el saldo insoluto del crédito
- Los trabajadores con ingreso de 6.6 a 25 UMA Mensual se cobra el 1.0% anual sobre el saldo insoluto del crédito.

El **Crédito adicional** para la compra de Ecotecnologías es obligatorio y el monto de crédito es para los aparatos ahorradores de agua, luz y gas.

El **Seguro de daños** se otorga para proteger las viviendas financiadas contra la pérdida o daño físico a consecuencia del desastre natural.

- Un crédito conyugal la prima del seguro de daño se aplica para el titular y cónyuge.
- Para los que tienen un ingreso menor a 2.6 UMA Mensual estarán exentos del pago.
- El seguro de daños cubre pérdida parcial y pérdida total.
- Pérdida Parcial se indemniza a precios actuales el valor de reparación o reconstrucción.
- Pérdida total se cubre la recuperación del valor de la vivienda a valor de reposición.

El **Fondo de Protección de pagos** es un apoyo en caso desempleo, es un pago del 2% de la mensualidad que se realiza mes con mes y el Fondo cubre el resto de la mensualidad durante 6 meses y este beneficio es cada 5 años.

Crédito Infonavit Total

Es un crédito en coparticipación con una entidad Financiera pero el trámite y administración del crédito esta a cargo del Infonavit al 100%.

- Tasa de interés del 12% anual fija
- El monto de crédito puede ser hasta por el 95% del valor de la vivienda
- Para trabajadores con ingreso menor a 11 UMA Mensual, solo aplican para crédito individual y la vivienda requiere de registro de Oferta (RUV) , en caso de vivienda nueva.
- Para trabajadores con ingresos mayor a 11 UMA Mensual, puede aplicar operaciones con crédito conyugal y solo con el avalúo se lleva a cabo la inscripción.
- Aplica la Consulta a la Sociedad de Información Crediticia.

Crédito Cofinavit

Es un crédito que otorga Infonavit conjuntamente con una Entidad Financiera para obtener un monto de crédito mayor, al sumar el crédito de Infonavit con el crédito de la entidad financiera. Las condiciones financieras serán las mismas del crédito de Infonavit y se otorga de acuerdo a las políticas y lineamientos de cada institución de crédito siendo la que determina las condiciones del crédito.

- Cuando se termina de pagar el crédito de Infonavit las aportaciones futuras se aplican en el pago del crédito de la Entidad Financiera.
- Tasa de interés del 12 % anual fija
- Si el salario es de hasta 12.5 UMA Mensual, el descuento mensual será del 7% del salario y en caso de perder el empleo será del 12%
- Si el salario es de 12.6 UMA Mensual el descuento será hasta 2.5% del salario y en caso de perder el empleo se ajustará al 7.5%
- Los gastos de titulación, financieros y de Operación son del 5% del monto del crédito.

2do. Crédito de Infonavit

Es un crédito con condiciones financieras diferentes al crédito de Infonavit, para los trabajadores que ya obtuvieron un primer crédito y requieren otro crédito.

- Tener 2 años de cotización continua.
- Tener más de 6 meses de haber liquidado el primer crédito.
- Tener 64 años 11 meses como máximo al ejercer el crédito.
- Pueden elegir el plazo de 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años.
- No debe ser mayor a 70 años la suma de edad más plazo
- La tasa de interés de 10.90 % anual fija.
- Aplica para todos los niveles salariales.
- Los pagos anticipados se aplican directo a capital si esta al corriente de los pagos.
- El monto de crédito será hasta el 95% del valor de la vivienda.
- Los gastos de titulación, financieros y de Operación son del 5% del monto del crédito.
- Se tomará en cuenta el comportamiento de las aportaciones del pago que realiza la empresa.

Cofinavit ingreso adicionales

Es un crédito en coparticipación con una Entidad Financiera y se toma en cuenta las propinas y comisiones que permiten obtener un monto mayor de crédito. Una parte del crédito lo otorga Infonavit y las propinas y comisiones la Entidad Financiera.

- Para los trabajadores que tengan ingreso menor a 4 UMA Mensual.
- Tiene tasa de interés del 12% anual.
- Con Relación laboral el descuento inicial máximo del 27% del salario y para los ingresos hasta 1.0 salario mínimo, el descuento será del 20% del salario.
- Sin relación laboral el descuento inicial será hasta el 32% del salario y para los ingresos hasta 1.0 salario mínimo el pago será del 25 % del salario.

Apoyo Infonavit

El crédito lo otorga un Institución Financiera el cual el Saldo del a Subcuenta de Vivienda queda como Garantía de pago y las aportaciones que continúa haciendo el patrón se aplican para el pago del crédito.

- El crédito se tramita en el Banco
- Se debe obtener el certificado de Apoyo Infonavit en **www.infonavit.gob.mx**
- Firmar la carta de instrucción irrevocable para autorizar al Infonavit la aplicación del Saldo de la Subcuenta de Vivienda como garantía de pago en caso de desempleo así como la aplicación de las aportaciones patronales para el pago a capital de la Institución Financiera

Adhesión Apoyo Infonavit

Es un programa que otorga Infonavit para que los trabajadores liquiden la hipoteca de otra Entidad Financiera convirtiéndolo en Apoyo Infonavit reduciendo el plazo del pago.

- El programa aplica para los créditos hipotecarios de otras Instituciones Financieras a partir del 2002 a la fecha.
- El tramite se realiza directamente en la Institución Financiera de origen.

Crédito Seguro

Es un programa en conjunto con el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi), el trabajador podrá ahorrar de manera mensual que va del 5 al 15 % del monto de crédito dependiendo de los puntos y del plazo que se elija para pagar el crédito.

- El Plazo para ahorrar depende de la disponibilidad de los recursos que tenga el trabajador y puede ser de 4 a 24 meses.
- Al terminar de ahorrar se puede inscribir la solicitud del crédito para un Crédito Infonavit y el monto que se ahorre se sumara al crédito.

Crédito Infonavit Fovissste

Es un programa en coparticipación entre Infonavit y Fovissste en donde los trabajadores de estas instituciones que sean cónyuges entre sí, independientemente del régimen conyugal y adquieran la misma vivienda.

- Cada institución llevara a cabo de manera independiente la administración del crédito de acuerdo a sus políticas.
- Se considera un crédito individual porque el cónyuge es un trabajador de Fovissste.
- La suma de los montos de crédito de Infonavit Fovissste más el monto del ahorro voluntario en su caso, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda no deberá ser mayor al valor de la vivienda, en caso contrario, el monto de crédito del Infonavit se ajusta .

Subsidio del Gobierno Federal

Es un beneficio que se otorga el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) a los trabajadores que ganan hasta 2.8 UMA Mensual.

- El crédito es para a completar el pago de la vivienda.
- El monto del subsidio dependerá del ingreso del trabajador así como de los puntos que reúna la vivienda y la disponibilidad de los recursos.
- Cumplir con el ahorro de la Subcuenta Vivienda equivalente a 5 UMA Mensual o bien pagarlo el mismo trabajador.

Inscripción del crédito

Es el tramite que se realiza para la Inscripción del Crédito en la Fase de Originación de Infonavit.

Integración del expediente:

El proceso de Inscripción lo efectuara el trabajador o el promotor de venta, el expediente debe cumplir con los requisitos tanto en información como documentación.

- Original de Solicitud de Inscripción de crédito debidamente requisitada.
- Copia de la Identificación oficial (Credencial del INE, Pasaporte, o Cédula Profesional o Cartilla del Servicio Militar)
- Original y copia del Acta de Nacimiento
- Copia del CURP
- Copia de Constancia del Taller Saber para decidir
- Copia del RFC del SAT
- Formato de Autorización de la Consulta del Historial crediticio.
- Copia del Estado de Cuenta del vendedor.

Para un crédito conyugal

- Original y copia del Acta de Matrimonio
- Original y copia de identificación oficial
- Copia del RFC del SAT
- Copia del CURP
- Constancia del Taller para saber decidir
- Formato de Autorización de la Consulta del Historial crediticio.

Otros documentos

- Avalúo
- Copia del Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del Estado de Cuenta del Vendedor.

Formalización del crédito

Es el proceso donde se formaliza en escritura el crédito otorgado por el Infonavit.

La firma de escritura ante Notario Público es la parte más importante de todo el proceso de Originación del Crédito, ya que se efectúa una revisión de todos los documentos para cerciorarse que se cumplen con todos los requisitos para elevar a escritura.

El Aviso de Retención de Descuentos este documento que emite Infonavit en el cual notifica al patrón del trabajador que deberá descontar al trabajador vía nómina para la amortización del crédito. Se descarga en Mi Cuenta Infonavit y el trabajador tiene que llevar a la empresa para que se inicien el descuento del crédito de Infonavit.

El Notario verifica en la firma de escritura que el Aviso de Retención de Descuentos este debidamente sellado y firmado por el patrón y después se agregará al apéndice de la escritura.

El pago de Impuestos y Derechos es por la compra de la vivienda y por la inscripción de la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad. Se descuenta del crédito de Infonavit y se paga al notario Público.

El Certificado de Libertad de Gravamen es un documento donde el Registro Público de la Propiedad y de Comercio informa si tiene gravamen o no la propiedad.

Registrarse en Mi Cuenta Infonavit se puede obtener mucha información antes o después de ejercido el crédito, cuando ya se tiene el crédito se puede descargar el Estado de Cuenta, Cómo pagar el crédito en Línea, Aviso de Suspensión y Retención de descuento y la Constancia para la declaración anual de Impuestos.

CAPÍTULO 3 | Crédito hipotecario de Fovissste

El crédito de Fovissste (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) es para los trabajadores que están afiliados a una Institución Pública.

Las Entidades Financieras (Sofom's) actúan a nombre de Fovissste y son las encargadas de llevar a cabo todo el proceso desde la Originación del Crédito hasta ingresar el expediente a Guarda Valores para solicitar el pago al vendedor.

Los trabajadores pueden llevar a cabo su Registro de Solicitudes en los siguientes medios:

- En las Organizaciones sindicales a través de su Módulo de Atención
- En las dependencias y entidades donde laboran.
- En los Departamentos de Vivienda del Fovissste y por el Internet en la página www.gob.mx/fovissste en la opción "Registra tu Solicitud"

Características y requisitos generales del crédito de Fovissste:

- Ser trabajador del Estado en servicio activo.
- Tener como mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta Vivienda del SAR.
- Ejercer por primera vez el crédito de Fovissste.
- No estar en proceso de pensión temporal o definitiva por invalidez o incapacidad total, parcial o temporal o en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley.
- El pago del crédito es del 30% del sueldo Básico quincenal a través de nómina.
- El plazo máximo para el pago del crédito es de hasta 30 años.
- La tasa de interés aplicables van del 4% al 6 %
- En Fovissste el salario se mide en UMA (Unidad de Medida y Actualización).
- Se cuenta con simulador de crédito de cada unos de los productos de crédito de Fovissste en el portal de Fovissste.
- Cumplir con el curso de
- El saldo del crédito se actualiza conforme a los aumentos al Salario Mínimo Mensual Vigente en la Ciudad de México.

Registro Único de Vivienda (RUV)

La vivienda tiene que tener una Clave Única de Vivienda (CUV) para el registro en el sistema de Fovissste y la Entidad Financiera se encarga solicitar cuando es una vivienda usada.

PRODUCTOS DE CREDITO HIPOTECARIO DE FOVISSSTE

Crédito Tradicional Fovissste

Es un crédito hipotecario en pesos que puede ser destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, Construcción individual en Terreno Propio , Ampliación, Reparación o mejoramiento de la vivienda y Redención de Pasivos.

Los Montos de crédito están en función del salario básico mensual mas el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR.

Los seguros de Fovissste:

1. Seguro de vida, daños y prórroga de hasta 1 año en caso de desempleo
2. Seguro de Calidad de Vivienda nueva:

- 10 años en estructura
- 5 años en impermeabilización
- 1 año y medio en Instalaciones Eléctricas, hidrosanitarias y de gas.

Para este año 2018 a partir del mes de Abril el otorgamiento de los créditos tradicionales del Fondo de la Vivienda del ISSSTE son por Sistema de Puntaje y deja atrás el procedimiento aleatorio.

El Sistema de Puntaje es un esquema que permite agilizar el proceso de selección en base a los criterios de Antigüedad Laboral, Edad-Ingreso, Ahorro en la Subcuenta Vivienda, número de miembros de Familia, Lugar donde se ubica la vivienda y por último si es Jefa de Familia.

	Máximos puntos	% representativo
Bimestres Cotizados	54	36.7%
Ahorro en Subcuenta Vivienda	46	31.3%
Edad y salario	40	27.2%
Número de Familia	2	1.4%
Oferta y Demanda Regional	5	3.4%
Total	147	100.0%

Nota: Se darán 3 Puntos extras a las jefas de Familia *Fuente: www.gob.mx/Fovissste*

Documentos para inscripción de la Solicitud.

- Identificación Oficial Vigente Credencial del INE o Pasaporte
- CURP
- Llenar la solicitud de Inscripción debidamente con los datos completos , nombre completo, RFC, Estado Civil, CURP , Género , Número de integrantes de la Familia, Domicilio completo, teléfono Particular y celular, correo electrónico, los datos laborales y el domicilio de la vivienda a adquirir. Una vez registrado el domicilio donde se pretende comprar se podrá modificar una única ocasión y siempre y cuando el cambio sea solicitado a la Entidad Financiera.
- En caso de solicitar crédito Mancomunado el (la) cónyuge deberá presentar Identificación Oficial Vigente y CURP.

Documentos para armar expediente para la SOFOM.

- Último recibo de nómina
- Acta de nacimiento
- Acta de matrimonio
- Identificación oficial
- Curp
- Expediente electrónico único
- Comprobante de domicilio vigente
- Constancia de Servicio

El Crédito Tradicional de Fovissste se otorga con base a procedimientos establecidos y determinar las condiciones y plazos.

Condiciones y Plazos

Fovissste selecciona por prioridad en base a sus reglas de otorgamiento las solicitudes que tengan mayor puntaje y conforme a la disponibilidad de sus recursos financieros.

Así mismo, los Plazos para ejercer el crédito entran por Fases, es decir, ellos determinan cuantos días tienen para "Generación del expediente" y avanzar a la Fase de "Asignación de Vivienda" y si no se encuentran en esta Fase automáticamente entran a "Cierre de Programa" y queda cancelado el crédito. Así mismo cuando están en "Asignación de Vivienda" tienen que avanzar a la siguiente Fase "Verificación de Importes" si no de lo contrario entran en "cierre de programa", el crédito deberá estar en la última Fase de "Resultado de Firma" donde el Notario Público notifica la firma de escritura.

2do Crédito Fovissste

Es un crédito hipotecario en pesos otorgado por Fovissste y solo se puede destinar a la adquisición de Vivienda nueva o usada y la Entidad Financiera (Sofom) tiene la facultad legal para llevar a cabo el proceso de Originación del Crédito.

- Tener liquidado el primer crédito y demostrar que fue pagado de manera regular sin atrasos en los pagos.

Crédito Conyugal Fovissste

Es un programa de financiamiento donde se unen 2 instituciones de crédito para la adquisición de una vivienda nueva o usada y cada uno cuenta con sus propias políticas para llevar a cabo el otorgamiento del crédito.

Las características del crédito:

- El trabajador no estará sujeto a ningún procedimiento aleatorio
- Los montos de crédito están determinados por cada institución de crédito y sumaran el 100%
- El 100% del Saldo de la Subcuenta Vivienda SAR aplica como primer pago, mientras que las aportaciones subsecuentes amortizan el crédito remanente.
- Los descuentos quincenales serán del 30% del sueldo básico de cotización
- La vigencia del crédito consta de 90 días con asignación de vivienda y avalúo electrónico subido en el sistema de Originación de Fovissste y 30 días en Resultado de Firma, donde el notario notifica la firma en el sistema de Originación de Fovissste.
- Las solicitudes que no cumplan con el tiempo establecido entraran en cierre de programa.

Crédito Fovissste Aliados Plus

Es un crédito en pesos otorgado en conjunto por Fovissste y el Banco , el Aliados Plus permite obtener una mayor capacidad de crédito para la adquisición de una vivienda nueva o usada, permite sumando los ingresos adicionales , el monto de crédito de Fovissste , mas el Saldo de la Subcuenta Vivienda SAR y el resto con un crédito Bancario.

Características:

- El tramite se lleva directamente con el Banco.
- El monto máximo de crédito depende de la capacidad de pago.
- Se puede mancomunar ingresos al 100% si ambos cotizan para Fovissste.
- Tasa de interés Fija.
- Plazo de pago desde 5 hasta 25 años.
- El 100% del saldo en la Subcuenta de Vivienda del SAR aplicará como primer pago y las aportaciones subsecuentes ayudarán para amortizar el crédito.
- Las tasas de interés aplicables van del 4% al 6%.
- Descuentos quincenales de hasta un 5% del sueldo básico de cotización.
- Seguro de vida y daños, así como el seguro de desempleo.

El Seguro de los Bancos varían de un Banco a otro, y los más conocidos son; Desempleo, Vida e incapacidad total y permanente, Daños al inmueble, Daños a los contenidos del inmueble y de Responsabilidad civil y familiar.
El pago del crédito del Banco se realizará de acuerdo a las políticas del Banco.

Crédito Fovissste Respaldados

Este crédito se utiliza como pago inicial el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR y se complementa con un crédito Bancario.

Características:

- El tramite se lleva directamente con el Banco.
- El monto de crédito se conforma con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda SAR y el crédito del Banco.
- Adquisición de vivienda nueva o usada.
- Sin Límite en el valor de vivienda.
- Plazo de pago de 5 hasta 25 años.
- Se puede mancomunar ingresos.

El Seguro de los Bancos varían de un Banco a otro, y los más conocidos son; Desempleo, Vida e incapacidad total y permanente, Daños al inmueble, Daños a los contenidos del inmueble y de Responsabilidad civil y familiar.
El pago del crédito del Banco se realizará de acuerdo a las políticas del Banco.

Crédito con subsidio

Es un crédito tradicional para los trabajadores de FOVISSSTE de bajos recursos, con un ingreso individual igual o menor a 2.8 UMA, que se complementa con un apoyo económico que otorga el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda, lo que le permite al derechohabiente de bajos recursos adquirir una mejor vivienda; dicho apoyo es completamente gratuito.

Características:

- No es necesario participar dentro de un sistema de puntaje para la obtención del crédito.
- Se puede solicitar y ejercer en cualquier parte de la República Mexica
- Tasa de interés del 4% al 4.5% dependiendo de su nivel salarial.
- Para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumpla con el puntaje de ubicación y sustentabilidad del entorno que establece la CONAVI.
- Para ejercer de manera individual y no mancomunar.
- Contará con un seguro de daños sobre el inmueble objeto del mutuo.
- El crédito también contará con un seguro que en caso de muerte del acreditado, liberará el saldo insoluto a la fecha del siniestro, previo dictamen jurídico que emita el FOVISSSTE.
- No hay cambios de modalidad de crédito.
- El monto máximo del financiamiento que autorizará el FOVISSSTE, es de hasta 178.74 UMA's más el ahorro utilizado de la Subcuenta de Vivienda.
- El valor máximo para vivienda nueva 244.87 UMA's.
- El valor máximo de la vivienda usada es de 158 UMA's.
- Los trabajadores pueden aportar la diferencia que les hiciera falta para completar el valor de la vivienda con recursos propios con monto de hasta el 20 % del valor de la vivienda.
- No contar con vivienda propia (Declarativo en el registro de la solicitud).
- Para Vivienda Nueva, tener un salario básico de cotización igual o menor a 2.8 UMA.
- Para Vivienda Usada, tener un salario básico de cotización igual o menor a 2.2 UMA.
- Tener más de 18 años excepto si comprueba estar casado (a) o ser padre (madre) Contar con un ahorro previo de 5 UMA´s ($12,251.20) (podrá ser utilizado el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR).
- No haber sido beneficiario de algún Subsidio Federal, ni el derechohabiente ni su cónyuge.
- Que por su monto de crédito disponible más el ahorro previo, requiera al menos $1.00 (monto mínimo de Subsidio) para complementar el valor de la vivienda.
- Aceptar formar parte del padrón de beneficiarios de la CONAVI y quedar inscrito en el mismo.
- Contar para gastos de Avalúo y Escrituración (Aprox. 10% del valor de la vivienda).

Requisitos del Pensionado que requiera un crédito hipotecario con subsidio:

- Tener un crédito autorizado por FOVISSSTE en el Esquema de Pensionados.
- Tener una Pensión mensual igual o menor a 2.8 UMA´s (Para los Pensionados el nivel salarial aplica para Vivienda Nueva y Vivienda Usada)
- Que tengan una edad de 60 a 74 años.
- Contar con un ahorro previo de 5 UMA´s ($12,251.20), si no ha retirado el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, podrá ser utilizado como su ahorro previo.
- Que por su monto de crédito disponible más el ahorro previo, requiera al menos $1.00 (monto mínimo de Subsidio) para complementar el valor de la vivienda.

• No contar con vivienda propia.
• El Pensionado y su cónyuge, no deben haber sido beneficiados con algún Subsidio Federal.
• Aceptar formar parte del padrón de beneficiarios de la CONAVI.
• Contar para gastos de avalúo y escrituración.
• Contar con la vivienda donde ejercerá el crédito y que ésta cumpla con los requisitos establecidos para este programa.
• Para vivienda nueva o usada la vigencia es 90 días naturales para apartar Subsidio y 20 días para reportar la firma de escritura.

Crédito para Pensionados

Es un programa de crédito para los Pensionados del ISSSTE que nunca obtuvieron un crédito hipotecario de Fovissste en su vida laboral.

Características:

• El Programa de Pensionados otorgará créditos que podrán ser destinados para la Adquisición de Vivienda Nueva o Usada.
• El programa tendrá cobertura Nacional, por lo que se podrá obtener y formalizar en cualquier Entidad Federativa.
• Los montos están determinados con base en las tablas de montos máximos de crédito, las cuales, contemplan edad del Pensionado y monto de la Pensión.
• El monto máximo de crédito individual será de hasta 212.67 UMA's, equivalente en 2018 a $521,096.71 (monto calculado para Pensionados de 47 a 64 años con una pensión mensual igual o mayor a 8 UMA's, es decir $19,601.92 mensuales.
• La tasa de interés será del 4% al 6% dependiendo del monto de la pensión.
• La amortización del crédito será del 20% de la Pensión.
• El plazo máximo para la amortización del crédito será de hasta 20 años.
• Cuenta con un Seguro de Vida por lo que si el Pensionado fallece el FOVISSSTE absorbe la deuda y se libera la escritura.
• Los créditos se otorgarán sólo de manera individual.

Documentos:

1. Último recibo de la "Pensión" (Original y Copia).
2. Credencial de Pensionado (Original y Copia).
3. Identificación Oficial vigente (INE o IFE) (Original y Copia).
4. Comprobante de domicilio (Original y Copia).
5. Formato de solicitud debidamente llenado y firmado por el Pensionado (Original).

COMPARATIVO DE BANCOS FEBRERO 2019

DESTINO "ADQUISICIÓN"

INSTITUCIÓN	AFIRME					
TIPO DE PAGO	FIJO	CRECIENTE	FIJO	CRECIENTE	FIJO	CRECIENTE
NOMBRE DEL PRODUCTO	AFORO 90% Mercado Abierto		TRADICIONAL 90% AFORO Nomina Afirme		PREMIUM Clientes Afirme y Prospectos	
PLAZO	5 a 20 años	15 y 20 años	5 a 20 años	15 y 20 años	5 a 20 años	15 y 20 años
AFORO	90% menores o iguales a 3.0MDP 80% entre 3.0MDP y 5.0MDP Cofinavit hasta 108% Infonavit + Afirme Apoyo Inf. 90%				69.99%	
TASA DE INTERES ANUAL	11.75%		10.99%			
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	Sólo Apoyo Infonavit y Cofinavit					
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	$400,000.00					
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$200,000.00					
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	Hasta 3 MDP				Hasta 5 MDP	
COMISIÓN POR APERTURA	1 % 0 % Nómina					
PAGOS A CAPITAL	Reduce Plazo y Pago					
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	N/A					
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	$ 229 + IVA					
INCREMENTO ANUAL	NA	2.5% 15 Años 1.0% 20 Años	NA	2.9% 15 Años 1.2% 20 Años	NA	2.9% 15 Años 1.2% 20 Años
FACTOR DE PAGO	$10.84	$10.33 15 Años $10.18 20 Años	$10.30	$9.64 15 Años $9.52 20 Años	$10.30	$9.64 15 Años $9.52 20 Años
AVALÚO	3 al millar					
SEGUROS	**VIDA** $0.80 por cada $1000 pesos sobre el saldo insoluto del crédito. Seguro obligatorio contratado con AFIRME o cualquier otra compañía aseguradora. **DESEMPLEO** $0.98 sobre la mensualidad (opcional) **INTERIORES** $0.98 pesos mensuales (opcional) **DAÑOS** $1.1 por cada $1000 pesos del valor destructible del inmueble. Seguro obligatorio contratado con AFIRME o cualquier otra compañía aseguradora					
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Mínima**: 25 años. **Máxima**: 64 años 11 meses, 70 años Edad mas Plazo (Con vo.bo. de aseguradora podemos ir hasta 80 años)					
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	1 año continuo de historial laboral / independientes 2 años					
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	Hasta el 60% del ingreso disponible					
RPI	2 a 1					
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Brutos					
INGRESOS MINIMOS	$15,000.00					
PARTICIPANTES	Cónyuge, concubino, padres, hermanos o cualquier otro sin relación consanguínea.					
BENEFICIOS	• Esquema de disminución de tasa de interés por pago puntual. • Obtén tasa de interés preferencial al contratar con Afirme los Seguros de Vida y Daños. • Comisión por apertura del 0% para nómina. • Cualquier persona puede sumar ingresos. • Crédito a personas Sin antecedentes crediticios SÓLO asalariados hasta el 80% de aforo. • Toman en cuenta accionistas con información de la empresa. • Si no participa conyuge con ingresos, no le resta capacidad al acreditado. • Toman en cuenta independientes sin alta de hacienda, comprobando actividad mínima 2 años, hasta 70% de aforo. • Estudio Socioeconómico para todos los independientes. • Aceptan hasta 5 cuentas Bancarias diferentes.					

INSTITUCIÓN	CITIBANAMEX		BANORTE	
TIPO DE PAGO	FIJO	CRECIENTE	CRECIENTE	FIJO
NOMBRE DEL PRODUCTO	Hipoteca Perfiles		Mas por menos	Hipoteca Fuerte
PLAZO	10, 15 y 20 años	20 años	15 y 20 años	5 hasta 20
AFORO	85% Tradicional 90% Con Apoyo y Cofinanciados		90% Tradicional 95% Apoyo Infonavit, Cofinavit, Alia2plus y Respalda2	90% Tradicional 95% Apoyo y Cofinanciamientos 93% para Cofinavit si la vivienda es superior a $3,000,000"
TASA DE INTERES ANUAL	9.99% hasta 11.25%	10.00% hasta 11.25%	11.25% del año 1 al 3 11.50% del año 4 al 6 11.75% del año 7 al 20	Óptima 9.85%, Flexible 10.65% Dinámica 11.25% (Depende del perfil del Cliente y el enganche)
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	SI APLICA		SI APLICA	
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	$800 Mil Zona Metropolitana, Guadalajara y Monterrey. $650 Mil resto de la Republica.		$350,000.00	
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$300 Mil		$75,000.00	
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	10 MDP		Abierto	
COMISIÓN POR APERTURA	1% Adquisición, 0.50% Cofinavit y 0% Clientes Banamex (Promoción: 20/20 0.00%)		1.0% Tradicional y Apoyo Infonavit puede ser financiada. Cofinavit, Alia2plus y Respalda2 solo puede ser de contado.	
PAGOS A CAPITAL	Pagos menores a la mensualidad reduce plazo. Pagos mayores reduce mensualidad	Reduce únicamente Plazos	Reduce únicamente Plazo	Reduce Plazo ó Pago
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	N/A		$500	$750
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	NA		$299.00	$349
INCREMENTO ANUAL	NA	2%	15 años: 2.05% 20 años: 2.04%	NA
FACTOR DE PAGO	Depende el perfil y plazo desde $9.65 hasta $13.21	De $8.89 a $9.52	15 años: $10.57 20 años: $9.51	Tasa 9.85%: De: $21.24 hasta $9.64 Tasa 10.65%: De $21.64 hasta $10.18 Tasa 11.25%: De $21.94 hasta $10.60 (depende el plazo)
AVALÚO	De acuerdo a tabla		3 al millar + IVA	
SEGUROS	**VIDA** 0.500 sobre el monto de crédito 1 y 2 participantes. Cubre el monto original del crédito y en caso de haber remanente se le entrega al beneficiario. **DAÑOS** 0.300 cubre hasta el 80% sobre el valor destructible Daños Materiales al Inmueble 100% Daños a Contenidos 25% Beneficio adicional Seguro de Desempleo, cubre 3 eventos de 3 meses cada uno durante el crédito tanto para el acreditado o coacreditado en caso de desempleo involuntario. Mensualidad máxima asegurable $39,000 pesos. Profesionista independiente o comerciante, cubre hasta 3 mensualidades en caso de invalidez total temporal. Responsabilidad Civil Familiar 50% Servicios de Asistencia; electricidad, plomería, cerrajería, hasta dos eventos anuales por tipo de servicio $700 pesos.		**Cobertura BÁSICA:** ***Seguro de Vida***; $52.00 por cada cien mil pesos de crédito (Cobertura; Vida, Invalidez Total y Permanente) ***Seguro de Daños***; $45.62 por cada cien mil pesos de crédito (Cobertura; Daños al Inmueble y a Contenidos) ***Seguro de desempleo*** (sin costo) Aplica en la contratación del seguro de vida. **Cobertura AMPLIA:** ***Seguro de Vida***; $74.38 por cada cien mil pesos de crédito (Cobertura; Vida, Invalidez Total y Permanente y Momentos de Vida). ***Seguro de Daños***; $46.62 por cada cien mil pesos de crédito (Cobertura: Daños al Inmueble y a Contenidos). ***Seguro de desempleo*** (sin costo) Aplica en la contratación del seguro de vida. Adicional: Momentos de Vida y Enfermedades Graves (aplica con la participación de una mujer como acreditada, coacreditada o copropietaria) y Servicio de Asistencia.	Vida e incapacidad total y permanente $74.38 por cada 100 mil de crédito, (incluye seguro de desempleo acorde a elegibilidad). Daños al inmueble $33.0086 por cada 100 mil de crédito + IVA. Contenidos $6.3241 por cada 100 mil de crédito + IVA
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Asalariados**: 23 años hasta 69 años 11 meses. Edad Mas Plazo 84 años 11 meses. **Independiente**: 28 años hasta 69 años 11 meses. (Máxima para Cofinanciados 69 años 11 meses, parat el crédito bancario) (30 Años, Créditos Arriba de $6 millones)	**Mínima**: 23 años (asalariados) 28 años (Independiente) **Máxima**: 49 años 11 meses (30 Años, Crèditos Arriba de $6 millones)	20 a 69 años, 11 meses (Edad + plazo < 80 años)	
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	6 meses (Asalariados e Indep.)		2 Años	
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	Del 35 al 40% dependiendo el perfil		Hasta el 60% En base a sus ingresos Netos	
RPI	2.5 a 1		2 a 1	
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Brutos		Ingresos Brutos	
INGRESOS MINIMOS	$15,000 Para créditos con 2 participantes; la suma de los 2 ingresos deberá ser de mínimo $20,000		**Asalariados**: $8,000.00 para un monto aproximado de $100,000.00 **Independiente**: 1. Actividad Empresarial (Régimen General, Intermedio) y Accionistas (cuentan con participación accionaria en el capital de personas morales) 30 mil pesos. 2. Régimen de Incorporación Fiscal (RIF) $20 mil pesos en el semestre.	
PARTICIPANTES	Línea directa padres hijos cónyuge, concubina y parejas del mismo sexo (con documetos que avalen la unión)		Padres, hijos, cónyuge, concubinos, hermanos o cualquier personas que no sea familiar del acreditado.	
BENEFICIOS	• El costo de Avalúo podrá cargarse a cualquier TC o débito. • El Seguro de vida, cubre el monto original del crédito. • No cobran comisión por administración. • Arrendamiento / Dividendos • Aceptan Persona Moral sólo si tiene comprobación como persona física (mínimo 4 años de haberse constituido). • Comisión por apertura del 0% para nomina habientes. • Toman en cuenta ingresos continuos (horas extras). • Puede aplicar al 90% de financiamiento máximo con una excepción a la política de riesgo. Enfoque hipotecario 20/20" con 0% en comisión por apertura y avalúo gratis, Del 20 de enero al 20 de febrero.		• La comisión por apertura puede ser financiada con lo cual se disminuye el desembolso inicial. • Opción a elegir hasta 7 seguros. • Cobertura Básica: Vida e Incapacidad total y permanente, Daños a contenidos y Desempleo (sin costo) cubre 9 pagos mensuales. • Crédito a asalariados sin historial crediticio en cofinanciamiento. • Consideran ingresos recurrentes (vales de despensa, gasolina etc). • Toman ingresos estados de cuenta de accionistas o de la empresa del cliente. • En Independientes con actividad empresarial, Toman el 60% de ingresos si los estados de cuenta son de otros Bancos y el 70% cuando los estados de cuenta son de Banorte. • Accionista: Primero dependerá de los estados de cuenta a comprobar (de otros bancos o Banorte) y después se le toma el porcentaje de participación accionaria.	**EN TASAS FLEXIBLE Y DINAMICA** Descuento anual en la tasa de interés de 0.20% por cada doce pagos puntuales y consecutivos, hasta alcanzar nuestra tasa piso. Aforos altos también pueden acceden a mejores tasas con un excelente perfil.

INSTITUCIÓN	BANREGIO		BX+
TIPO DE PAGO	FIJO	CRECIENTE	FIJO
NOMBRE DEL PRODUCTO	Hipoteca Naranja	Hipoteca Flex	BX+CASA
PLAZO	1 hasta 20 años	20 años	20 años
AFORO	90% Tradicional 110% Cofinavit 95% Apoyo infonavit	40% hasta el 90% Tradicional 40% hasta 95% Cofinavit o Apoyo Infonavit	70%, 80% y 90%
TASA DE INTERES ANUAL	Desde 10.25% a 13% * Dependera del perfil del cliente, plazo y aforo solicitado	**Desde 10.24% a 12.49% *Dependera del perfil del cliente**	Desde 10.20% hasta 11.80%
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	Cofinavit y apoyo infonavit (no aplica Fovissste)		Cofinavit y apoyo infonavit (no aplica Fovissste)
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	$500 Mil (1 mdp Aplica únicamente para la Tasa 9.60%)		Desde $ 666,667.00
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$140. Mil		$600,000.00
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	Abierto		10 MDP
COMISIÓN POR APERTURA	1. 5%		1. 5% Para Aforo del 70% y 80% 2% Para aforo del 90%
PAGOS A CAPITAL	Reduce Plazo ó Pago		Reduce Plazo ó Pago
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	N/A		N/A
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	$250.00		$299.00 mas IVA
INCREMENTO ANUAL	N/A	1.00%	N/A
FACTOR DE PAGO	$14.04 a 10 años $12.33 a 15 años $11.80 a 20 años	$10.49	$ 9.32, $ 9.75, $ 10.25
AVALÚO	2.7 al millar hasta $4,999,999.99 m/n del valor final del inmueble con un anticipo de $2,500.00 pesos m/n y 2.3 al millar en casos mayores a esa cifra con un anticipo de $5,000.00 pesos m/n.		POR TABLA
SEGUROS	Vida titular 0.424 Mancomunado: 0.592 Coacreditado 3: 1.024 ITP titular: 0.106 ITP Mancomunado: 0.148 ITP Coacreditado 3: 0.256 • Factor al millar sobre saldo insoluto Desempleo .30 Daños 0.074364		VIDA 0.27 al millar sobre saldo insoluto del crédito. Daños 0.34916 al millar sobre valor destructible del inmueble
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Mínima**: 22 años **Máxima**: 74 años y 6 meses, edad mas plazo		25 años edad mas plazo 74 años 11 meses
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	2 años mínimo 6 meses en el actual		1 año en el empleo actual y 3 considerando el empleo anterior
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	43.47%		40%
RPI	2 a 1		3 a 1
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Netos		Ingresos Brutos
INGRESOS MINIMOS	$14,500.00		$19,000.00
PARTICIPANTES	Cónyuges		Cónyuge
BENEFICIOS	• Opción de financiamiento de comisión de apertura. • Se acepta cualquier actividad económica. • Se toman en cuenta accionistas. • Toman en cuenta clientes que trabajan en el extranjero. • En caso de que el Cliente no tenga ninguna historia de crédito, se considerará a revisión. • Clientes sin historial crediticio aforo hasta 70%. • Tu segunda casa sin tener que vender o terminar de pagar la primera y sin necesidad de dar enganche. **Hipoteca FLEX** Puedes tener mayor financiamiento con 20 años de plazo, ya que tu tasa y tu mensualidad iniciales son muy bajas. Sabes cuánto vas a pagar desde el inicio del crédito y los dos incrementos de tasa, al finalizar el año 3 y al terminar el año 6.		• Tasa fija y mensualidad f1ja durante toda la vida del crédito. • Toma en cuenta dividendos • Promoción, reembolso de avaluos (El cliente deberá hacer el pago y se le reembolsa una vez firmado el crédito.) • Se aceptan avaluos realizados por créditos de otros bancos.

INSTITUCIÓN	HSBC			ION	INBURSA
TIPO DE PAGO	PAGO FIJO Y PAGO BAJO			FIJO	FIJO
NOMBRE DEL PRODUCTO	Premier	Hipoteca HSBC	Hipoteca Exclusiva (Desarrolladores)	Vivienda	Inburcasa
PLAZO	5, 10, 15 y 20 años			5, 10, 15 y 20 años	1 a 20 años
AFORO	Hasta el 90% Apoyo y Respalda2 Credito HSBC hasta el 95% Cofinavit y Alia2.			Hasta el 90%	85% Mayor $1,000,000.00 75% Menor $1,000,000.00 70% Tasa Plus Apoyo / Cofinanciamiento 90% Mayor $1,000,000.00 80% Menor $1,000,000.00
TASA DE INTERES ANUAL	5 años: 9.65% 10 años: 9.90% 15 años: 10.15% 20 años: 10.15% *Para aquellos clientes que con base en su estudio de crédito se les asigne un financiamiento menor al 90%, puede alcanzarlo adicionado 70 puntos base a la tasa de interés No aplica para montos de crédito mayor a 10 Mdp o PFAE nivel de riesgo 3 y 4.	Nivel 1 Financiamiento hasta el 90%: 10.35% Nivel 2 Financiamiento hasta el 90%: 10.55% Nivel 3 Financiamiento hasta el 85%: 11% Nivel 4 y 5 Financiamiento hasta el 75%: 11.25% *Descuento de 50 puntos base en tu tasa por plazos a 5 años y 25 puntos base para 10 años. Para IR 3,4 y 5 que se les asigne un financiamiento menor al 90%, pueden alcanzarlo adicionado 70 puntos base a la tasa de interés No aplica para montos de crédito mayor a 10 Mdp o PFAE nivel de riesgo 3 y 4.	5 años: 10.40% 10 años: 10.65% 15 años: 10.90% 20 años: 10.90% *Para aquellos clientes que con base en su estudio de crédito se les asigne un financiamiento menor al 90%, puede alcanzarlo adicionado 70 puntos base a la tasa de interés No aplica para montos de crédito mayor a 10 Mdp o PFAE nivel de riesgo 3 y 4.	Depende el perfil del cliente Asalariado: 14.47% - 13.38% PFAE: 14.72% - 13.56 % Independiente: 14.97% - 13.75%	12% 11% Tasa Plus (Aforo Máximo 70%)
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	SI APLICA			SI APLICA	Cofinavit y Apoyo Infonavit
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	$350,000.00			$350,000.00	$500,000.00
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$200,000.00 / cofinavit alia2 $100,000.00	$ 200 Mil		$300,000.00	$300,000.00
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	10 MDP			Sin monto máximo	Abierto
COMISIÓN POR APERTURA	0.00%	1.00% Mercado abierto 0.5% Nomina y Cofi	1.00% 0.5% Nomina y Cofi	2%	1%
PAGOS A CAPITAL	Reduce Plazo ó Pago			Reduce Plazo	Reduce Plazo ó Pago
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	$0.00			N/A	N/A
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	0.00%	$300.00 + IVA	$0.00	SIN COSTO	N/A
INCREMENTO ANUAL	1.6% (en pago bajo)	N/A	1.6% (en pago bajo)	N/A	N/A
FACTOR DE PAGO	Desde $9.45	Desde $9.52	Desde $9.78	$14.72	Dependerá del plazo
AVALÚO	POR TABLA			2.5 al millar (Checar Tabla)	2 al millar mas iva
SEGUROS	• **Seguro de Vida**: Seguro de Vida. Cubre en caso de fallecimiento, invalidez total y permanente por el monto original del crédito. Factores: Vida 0.33 al millar sobre el monto del crédito. - Suma Asegurada corresponde al monto del crédito. - En el caso de fallecimiento o de invalidez total y permanente, se cubrirá el monto restante a pagar del crédito y si existe algún remanente será entregado a los beneficiarios. • **Seguro de Desempleo**: (Sin costo) • Pérdida del empleo o despido en forma involuntaria sin que exista responsabilidad de su parte. Se pagará al beneficiario la mensualidad del crédito mientras subsista el desempleo hasta por 3 meses. • Seguro de Casa Habitación Colectivo: **Seguro de daños**: Con cobertura ante pérdidas o daños materiales. (inmueble) cubre el valor de la construcción de la vivienda. Factores: Daños bajo riesgo 0.370563 Alto riesgo 0.663010			**Seguro de vida**: 0.04% al millar sobre monto de crédito cubre fallecimiento, invalidez total y permanente, acreditado y coacreditado **Daños**: 0.02% al millar cubre construcción y accesorios del inmueble	Seguro de Vida Seguro de Daños
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Mínima**: 25 años. **Máxima**: 70años (Edad + Plazo 80 años) Por excepción acreditados de 19 años con obligado solidario de 25 años			**Mínima**: 22 años. **Máxima**: 69 años, 11 meses. Edad+Plazo 84 años, 11 meses	**Mínima**: 21 años. **Máxima**: 55 años (75 años edad mas plazo)
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	Asalariados: 6 meses en empleo actual Clientes nómina HSBC: 1 mes Independiente: 2 años en la actividad			1 año en empleo actual o 2 años sumando anterior, mínimo 6 meses en actividad actual	6 meses en el empleo actual o 2 años entre el actual y el anterior. 2 años Independiente
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	50% Hasta el 65% (Depende el Indice de Riesgo)			40%	35%
RPI	45% Hasta el 65% (Depende el Indice de Riesgo)			3 a 1	2.5 a 1
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Netos			Ingresos Brutos	Ingresos Brutos
INGRESOS MINIMOS	Titular $ 8,500.00 Coacreditado $ 5,000.00			$25,000.00	$15,000.00
PARTICIPANTES	Conyuge, Hijos y Padres, Unión Libre (con carta o Acta de los hijos en común) y Parejas del mismo Sexo (casados)			Cónyuge, Padres, Hijos, hermanos, concubin@ o cualquier persona	Padre, Cónyuge, hijos o hermanos
BENEFICIOS	• 4 meses de vigencia de autorización. • La tasa de interés será determinada por el enganche que el cliente aporte • El financiamiento máximo podrá ser hasta el 90% y la capacidad de pago hasta el 50% (considerando deudas) Dependerá del resultado de la evaluación crediticia del cliente. • En esquemas Cofinanciados (Alia2 Plus y Cofinavit) el financiamiento máximo puede ser hasta el100% del valor de la vivienda (considerando el crédito otorgado por HSBC más la suma del crédito otorgado por Infonavit o Fovissste más la subcuenta de vivienda). **Premier** Contratar un crédito hipotecario por un importe mínimo de $2,000,000 • Nómina en otro banco con un ingreso neto de 70 mil mensual. • Inversiones en HSBC por un monto de $750,000. • Tener una cuenta HSBC con depósitos recurrentes a partir de 120 mil. • **El cliente tiene la opción de convertirse Cliente HSBC Nomina:** - $200,000.00 como la suma de saldos de cuentas HSBC de ahorro, cheques, inversiones (plazo, fondos, mesa de dinero, mercado de capitales). - Asalariados con Nómina HSBC u otros bancos con ingresos netos a partir de $35,000.00. - Personas con cuenta HSBC y depósitos recurrentes a partir de $60,000.00 (no depósitos entre cuentas propias).			• Puede coacreditar con familiares o cualquier persona. • Crédito para economía Informal. • Evaluación de todos los ingresos. • Se puede ampliar edad + plazo (74 años 11 meses) • Buro últimos 6 meses con mop 1 y 2 • Personas sin historial crediticio	• Crédito desde 1 año. • Compraventa entre familiares con aforo del 50%. • Se otorga una línea telefónica gratuita para el destino de adquisición de casa habitación. • Pagos sin penalización (mínimo 1 mensualidad. Prepagos mayores a $50,000 a elegir, entre reducción de plazo o reducción de mensualidad). *** Inburcasa PLUS: Aforo Máximo del 70% Valor avalúo original mayor o igual a $2 millones

INSTITUCIÓN	SANTANDER			
TIPO DE PAGO	FIJO	CRECIENTE	FIJO	CRECIENTE
NOMBRE DEL PRODUCTO	Hipoteca Personal (Hipoteca Santader)		CREDIFERENTE	
PLAZO	7 a 15 y 20 años	15 y 20 años	10,15,20 y 25	20 y 25
AFORO	90% Tradicional 95% con Apoyo 100% Cofinavit		Hasta el 90%	
TASA DE INTERES ANUAL	7 a 15 años: 9.59% 9.99% 10.35% 20 años: 9.99% 10.35% 11.59% (Estará en función del plazo y perfil de riesgo) Participa en Hipoteca Plus Reducción de Tasa hasta 8.59%. Aplica sólo para el esquema de pagos fijos		13.50%	
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	SI APLICA		N/A	
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	$250,000.00		$200,000.00	
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$100,000.00			
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	Abierto		$1,800,000.00	
COMISIÓN POR APERTURA	1.00%		0.00%	
PAGOS A CAPITAL	Reduce Plazo ó Pago		Reduce Plazo	
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	N/A		$600.00	
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	$250 + IVA		$120 + IVA	
INCREMENTO ANUAL	N/A	2.50% 15 Años 1% 20 Años	N/A	1.24% en 20 años 0.56% en 25 años
FACTOR DE PAGO	$10.74 15 años $9.88 20 años	$9.40 15 años $9.28 20 años	$15.23 en 10 años $12.98 en 15 años $12.07 en 20 años $11.66 en 25 años	$11.27
AVALÚO	$2.75 al millar (Aceptamos Avalúos realizado por otros bancos que estén vigente al momento de la firma)		$ 2.75 al millar sobre valor comercial	
SEGUROS	**Prima Única**: 31.54 al millar los primeros 4 años para Titular y 12.32 adicional para el segundo participante, a partir del mes 49 será el factor **Hipotecas con Aforo** = > 77% se contratarán con Prima Mensual, Costo Prima Mensual Titular = 0.6000 Titular + 1 OS = 0.9609 **Prima Recurrente**: .7351 para el titular y 1.1773 Titular y un participante. **Seguro de Daños**: 0.37 al millar sobre valor destructible		**Seguro de Vida**:1 asegurado 0.7351 al millar 2 asegurados 1.1773 al millar **Seguro de Daño**: 0.186723 al millar **Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)**: Prima del 0.9% al 4.67% (dependiendo del aforo, plazo y esquema de pago) sobre el monto de crédito y pagada al frente por el acreditado el día de la formalización	
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Mínima**: Asalariado 21 años **Máxima**: 78 años (Edad + Plazo)			
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	2 años Asalariados (1 año empleo actual con muy buenas ref. crediticias) 2 años Independientes			
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	38% al 40%			
RPI	2.5 a 1			
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Netos			
INGRESOS MINIMOS	Asalariados $ 9,000.00 Independientes $ 30,000.00		$6,500.00	
PARTICIPANTES	padre, hijos, cónyuges, concubino, hermanos y parejas del mismo sexo			
BENEFICIOS	*Bonificación de la comisión por apertura en la contratación de Santander Plus. * Bonificación de hasta $20,000 *Hipoteca Plus con tasa desde 8.59%: **Es un Beneficio para las nuevas contrataciones de Crédito Hipotecario** **• La reducción tope con Hipoteca Plus será de 8.59%** **• Aplica sólo para el esquema de pagos fijos Afilia al Cliente, eligiendo el plan "A ó B"** ***Aceptamos Avalúo realizado en otro banco** *Se puede coacreditar con hermanos. *Toman edos de cuenta a accionistas. *Crédito a asalariados sin historial crediticio en cofinanciamiento aforo 60%. *Los asalariados podrán integrar además los ingresos por bonos, comisiones, y vales de todo tipo y se consideraran al100% (Deben ser recurrentes); *Se podrá adicionar, presentando los recibos en donde aparezcan estos conceptos: La prima vacacional y Aguinaldo al 100%. *Se podran formalizar inmuenbles que NO cuenten con cajón de estacionamiento.		Asalariados No afiliados, Independientes (no es requisito estar dado de alta ante SHCP) y Asalariados afiliados (INFONAVIT y FOVISSSTE). • Enganche mínimo del 10% del valor de la compraventa. • Sin referencias crediticias. **• Actividades que se aceptarán considerando una sobreprima:** **• Marino • Militar • Personas de seguridad**	

INSTITUCIÓN	SKOTIABANK				BANCA MIFEL
TIPO DE PAGO	FIJO	CRECIENTE	FIJO	CRECIENTE	FIJO
NOMBRE DEL PRODUCTO	CrediResidencial Pagos Oportunos	CrediResidencial VALORA	Hipoteca 7X5	Producto Desarrolladores	Adquisicion tradicional
PLAZO	7, 10, 15 y 20	10, 15 y 20	5 y 10 años	10,15 y 20 años	5,10,15 y hasta 20 años
AFORO	95% Tradicional, Apoyo Inf. y Cofinavit 90% Independiente		65%	95% Tradicional, Apoyo Inf. y Cofinavit 90% Independiente	90% credito tradicional 85% COFINAVIT Y 95% Apoyo Infonavit
TASA DE INTERES ANUAL	11.20% baja 10.45% 7 años 11.30% baja 10.55% 10 años 11.50% baja 10.75% 15 años 11.60% baja 10.85% 20 años	Piso 10.50% Tope 12.50%	10.20% 5 años 10.40% 10 años Con revisión cada 5 años (TIIE + 4.5 con tope de 13.5%)	Piso 10.75% IR 1,2,3 Tope 11% IR 4	10.69%
COFINANCIAMIENTOS CON INFONAVIT Y FOVISSSTE	SI APLICA				Aplica solo esquemas de Infonavit
VALOR MINIMO DE LA VIVIENDA	Adquisición Tradicional y Apoyo:$ 400 Mil Cofinavit Alia2 y Respalda2: $ 300.Mil (D.F. GDL. Y MTY) $ 275.Mil Resto del país				$350,000
FINANCIAMIENTO MÍNIMO	$ 250,000.00 Tradicional , Apoyo y Respada2 $ 120,000.00 Cofinavit y Alia2				$600,000
FINANCIAMIENTO MÁXIMO	$ 12,000,000 MDP				Sin tope
COMISIÓN POR APERTURA	1.25% Adquisición 0.75% para Apoyo Infonavit, Cofinavit y Cofinanciamiento FOVISSSTE		0% plazo 5 años 1.25% Adquisición 0.75% para Apoyo Infonavit, Cofinavit y Cofinanciamiento FOVISSSTE	0%	0%
PAGOS A CAPITAL	Reduce Plazo ó Pago				Reduce Plazo ó Pago
COMISIÓN POR INVESTIGACIÓN / ESTUDIO SOCIOECONOMICO	N/A				$800.00 más IVA
COSTO DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	N/A				N/A
INCREMENTO ANUAL	N/A	2.6%	N/A	Entre 2.10% hasta 2.70%	N/A
FACTOR DE PAGO	$16.94 7 años $13.70 10 años $11.47 15 años $10.57 20 años	$12.06 a $13.46 10 años $9.58 a $10.98 15 años $8.48 a $10.15 20 años	$21.14 a 5 años $13.19 a 10 años	Desde 8.48% a 12.98%	$21.34-5 años $13.33- 10 años $10.87- 15 años $9.78- 20 ños
AVALÚO	POR TABLA				Base $2,500 y hasta 2.5 al millar más IVA sobre el valor del inmueble
SEGUROS	**Seguro de Vida**: 0.50 al millar sobre el saldo insoluto del crédito mensual durante todo el plazo **Seguro de Desempleo** (Sin Costo). **Seguro de Daño**: 0.3016 al millar sobre el valor de construcción mensual durante todo el plazo				**Seguro de vida (cubre saldo insoluto) y Seguro de Daños todo riesgo incluyendo incendio,rayo,explosión, aviones, vehículos,humo,fenómenos hidrometereológicos,huelgas, daños por agua, terremoto.**
EDAD MÍNIMA/MÁXIMA	**Mínima**: 25 años **Máxima**: 65 años Edad mas plazo 80 años				**Mínima**: 21 años. **Máxima**: 64 años 11 meses
ANTIGÜEDAD EN EL TRABAJO	TRADICIONAL: 3 años entre actual y anterior, minimo 6 meses en empleo actual COFINAVIT/ COFI-FOVISSSTE: 2 años entre el actual y el anterior, siempre y cuando tenga por lo menos 3 meses en el actual. INDEPENDIENTE: 3 años en la misma actividad				2 años
NIVEL MÁXIMO DE ENDEUDAMIENTO	40% al 55%		45%	50 al 55%	40% al 55%
RPI	40% al 55%		45%	45% al 55%	3 a 1
TIPO DE INGRESOS	Ingresos Brutos				Ingresos Brutos
INGRESOS MINIMOS	Apoyo Gubernamental (apoyo INFONAVIT, Cofinavit, ALIA2 y Respalda2) = $7,500.00 Residencial= $10,000.00				$18,000
PARTICIPANTES	Padres, Hijos, Cónyuge y Concubina				Conyuge o familiares de Línea directa
BENEFICIOS	• Si el cliente paga de manera puntual su mensualidad, cada 12 pagos estará bajando su tasa al siguiente nivel definido. Sin riesgos, ya que tu pago mensual es fijo o preestablecido. • La tasa de interés anual es fija y puede disminuir si tus pagos son puntuales • El plazo de tu crédito también puede disminuir al pagar puntualmente Puedes realizar pagos anticipados SIN penalización Cuentas con seguro de desempleo GRATIS	• Pago mensual bajo. • La tasa de interés se establecerá con base en el resultado de tu estudio de crédito y permanecerá FIJA durante los primeros 3 años (Cada 3 años se estará valorando tu tasa) Sin riesgos, ya que tu pago mensual es fijo o preestablecido • La tasa de interés anual es fija y puede disminuir si tus pagos son puntuales El plazo de tu crédito también puede disminuir al pagar puntualmente Puedes realizar pagos anticipados SIN penalización Cuentas con seguro de desempleo GRATIS	• Los primero 5 años es una tasa fija. • Revisión de la tasa de interés por periodos de 5 años (Fija o variable). Aplicable en los plazos de 10 año en adelante. • El Banco le ofrece cada 5 años la tasa mas baja que tenga en el mercado. • El Banco les envía información cuando se acerca la fecha de revisión de la Tasa de Interés.	• Se aceptan avaluos externos para adquisición tradicional y con apoyo gubernamental (previa revisión y autorización de SB)	