



Ley de Transparencia Crédito Hipotecario Santander

Folleto informativo y de comisiones con base en la Ley de Transparencia y de Fomento a la competencia en el crédito garantizado.



BENEFICIOS

- Tasa de interés Fija y pagos Fijos

CARACTERISTICAS

Moneda: Nacional

Cobertura Geográfica: Nacional

Los productos hipotecarios pueden ser emitidos por Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

TASA DE INTERES Y ESQUEMA DE PAGOS

Tasa de interés anual ordinaria fija

Tasa de interés anual Moratoria

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

Pagos Fijos.- En este tipo de amortización, el pago se mantienen fijos durante toda la vida del crédito.

Destinos

Adquisición de Consultorios

Este crédito se otorga para la adquisición de consultorios médicos. El monto máximo del crédito será el 70% del valor del inmueble que se constituye en garantía.



COMISIONES Y CONDICIONES

Producto	HIPOTECA SANTANDER RED SALUD
Destino	Adquisición de consultorios médicos
Valor Mínimo de Vivienda	\$250,000
Financiamiento máximo ¹	Hasta 70%
Plazo	10 años
Tasa de interes anual ordinaria	Fija 13.64%
Tasa de interes anual Moratoria	1.5 veces la tasa ordinaria
Pago por cada mil pesos de crédito	Pagos Fijos: \$15.31

Comisiones	Incluidos en el cálculo del CAT (Costo Anual Total)
Comisión por apertura ²	1% +IVA
Comisión por Autorización de Crédito Diferida	\$250 +IVA mensuales
Avalúo	2.371 al millar + IVA calculado sobre el valor del inmueble
Seguro de Vida e Invalidez ³	Pagado al frente por los primeros 4 años: 1 asegurado 31.54 al millar calculado sobre el monto del crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre el saldo insoluto. 2 asegurados 43.86 al millar calculado sobre el monto del crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre el saldo insoluto.
	Pagado Mensualmente. Calculado sobre el saldo insoluto: 1 asegurado 0.6000 al millar mensuales 2 asegurados 0.9609 al millar mensuales 3 asegurados 1.1973 al millar mensuales 4 asegurados 1.5095 al millar mensuales
Seguro de Daños ³ calculado sobre la suma asegurable	.3700 al millar mensuales
	No incluidos en el cálculo del CAT (Costo Anual Total)
Gastos, derechos y honorarios notariales	Del 3% al 9% (De acuerdo al monto de la operación y de la Entidad Federativa. Monto aproximado por tratarse de cantidades determinadas por el Notario Público y Registro Público de la Propiedad.)

Notas

¹ Sujeto al perfil del cliente

² Calculada sobre el monto del crédito

³ Los seguros indicados son obligatorios. Las condiciones señaladas aplicarán exclusivamente cuando el cliente contrate con Zúrich Santander Seguros México S.A, en el entendido que es un derecho innegable del ACREDITADO contratar éstos con un tercero.

Las presentes comisiones:

* Están sujetas a cambios en términos de las disposiciones y políticas internas y pueden sufrir variaciones sin previo aviso

* No incluyen IVA y están establecidas en Moneda Nacional

Todo crédito está sujeto a un proceso de autorización y Santander, se reserva el derecho de restringir parámetros de enganche, monto o plazo en función de las características específicas del solicitante y del inmueble objeto de la operación.



COSTO ANUAL TOTAL (CAT)

Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1/	
Tipo de Vivienda	
Media	CAT Promedio 17.2% Sin IVA , informativo
Residencial	CAT Promedio 17.0% Sin IVA , informativo
Residencial Plus	CAT Promedio 16.5% Sin IVA , informativo

Vigencia de la oferta: 31 de diciembre 2019

1/ Costo Anual Total (CAT): El costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.

Calculado el 8 de julio de 2019 de acuerdo a la circular 9/2015 de Banco de México, promedio ponderado de CAT correspondiente a los créditos otorgados para el producto.

(plazo y aforo más cercanos a 15 años y 70% respectivamente, incluyendo la totalidad de los costos y gastos generados que apliquen de acuerdo al destino: Comisión de apertura, comisión por autorización de crédito diferida, avalúo y suponiendo que los Seguros de Vida, Daños son contratados con Zúrich Santander Seguros México S.A.)

De acuerdo a la circular 21/2009 de Banco de México, quedan excluidas del cálculo del CAT: Gastos notariales, de registro y de traslado de dominio, el impuesto al valor agregado IVA y las deducciones fiscales a las que, en su caso, pudiera tener derecho el cliente.

El valor de la vivienda usado para el cálculo del Costo Anual Total (CAT) se basa en los valores de vivienda promedio estipulados por la Sociedad Hipotecaria Federal

Tipo de Vivienda	Valor del Inmueble (UDI 31 diciembre 2018)
Económica	\$ 544,836
Media	\$ 1,292,032
Residencial	\$ 2,833,123
Residencial Plus	\$ 5,946,439

Implicación de otro producto o servicio para el otorgamiento del crédito.

La autorización del crédito no está condicionada a la contratación de otra operación o servicio con el Banco, sin embargo para la protección del crédito y del inmueble objeto de la garantía es requisito que el cliente cuente con los siguientes servicios.

- Seguros de Vida, Daños y Desempleo.

El cliente podrá contratar libremente los seguros mencionados con la Aseguradora de su preferencia.

Gastos Previos

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

SEGUROS

Las características y conceptos descritos en este apartado son únicamente aplicables en caso de que el cliente contrate los seguros citados con la Aseguradora Zúrich Santander Seguros México S.A.



1. Seguro de Vida e Invalidez Total y Permanente.

Cubre el saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento o invalidez.

- a) **Pagado al frente. Con Prima Única** que cubre al Cliente y su Obligado Solidario que participe con ingresos en la operación durante los primeros 4 años del crédito. A partir del mes 49 el pago del seguro será mensual.

Este concepto consiste en realizar en forma anticipada el pago del Seguro de Vida por los primeros 4 años a fin de que el cliente obtenga un costo mucho menor. El valor de la Prima Unica se calcula sobre el importe del crédito hipotecario.

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

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

- b) **Pagado mensualmente desde el primer mes.** El seguro de vida será pagado mensualmente desde el primer pago junto con el importe correspondiente a las mensualidades de su Crédito Hipotecario.

2. **Seguro de Daños** que cubre contra daños materiales, remoción de escombros, inundación, terreno y/o erupción volcánica por una suma asegurada igual al valor comercial del bien asegurado descontando el valor del terreno sobre el que se sitúa el mismo bien, 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

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

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

Requisitos y características para pólizas externas

▪ Seguro de vida

Tipo de póliza: Seguro de vida (que cubra a los participantes en el crédito).

Vigencia: Por el plazo del crédito como mínimo vigencia anual con renovación automática.

Forma de pago: Contado

Coberturas: Fallecimiento, incapacidad total y permanente.

Suma Asegurada: Saldo insoluto del crédito

▪ Daños

Tipo de póliza: Seguro de daños.

Vigencia: Por el plazo del crédito como mínimo vigencia anual con renovación automática.

Forma de pago: Contado

Coberturas: Todo riesgo del inmueble (incendio, explosión, rayo, extensión de cubierta, terremoto y erupción volcánica, daños meteorológicos e hidráulicos)

Suma Asegurada: Valor comercial del bien asegurado descontando el valor del terreno sobre el que se sitúa el mismo bien.

▪ Desempleo

Tipo de póliza: Seguro de Desempleo o incapacidad total temporal (que cubra a los participantes en el crédito)

Vigencia: Por el plazo del crédito como mínimo vigencia anual con renovación automática.

Forma de pago: Contado

Coberturas: Desempleo involuntario (asalariados), Pérdida de ingreso (no asalariados)

Suma Asegurada: 9 mensualidades del crédito

Fecha de emisión: 31 julio 2019



En créditos de Construcción además deberá contar con un seguro de Obra.

▪ **Seguro de Obra**

Tipo de póliza: Seguro de obra

Vigencia: Por el plazo del proceso de construcción.

Forma de pago: Contado

Coberturas: Pérdidas o daños accidentales a los bienes asegurados. Terremoto, temblor y erupción volcánica. Incendio, daños meteorológicos e hidráulicos. Responsabilidad civil y remoción de escombros.

Suma Asegurada: Valor del proyecto constructivo.

ENDOSO: Beneficiario preferente e irrevocable a Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México

CONDICIONES GENERALES

Forma de pago

Todos los pagos que el cliente tenga que efectuar en virtud de la contratación de un Crédito Hipotecario podrán realizarse en cualquier sucursal de Banco Santander México S.A. ubicada en México. El cliente podrá pagar con dinero en efectivo, cheque, transmisión de órdenes de transferencia de fondos o cargo automático a la cuenta de depósito bancario de dinero en efectivo que el Cliente tenga aperturada y que por medio del proceso de Domiciliación asocie al crédito.

Pagos anticipados

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

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).

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.

INFORMACION ADICIONAL

Derechos del cliente

1. Solicitar gratuitamente una Oferta Vinculante en caso de que su solicitud de crédito sea autorizada para comparar distintas opciones de crédito. La vigencia de la oferta vinculante será de 20 días naturales contados a partir de la fecha de recepción por parte del solicitante.
2. Obtener, en caso de ser aprobado su crédito, el clausulado del contrato que firmará con el Banco.
3. Elegir un Perito Valuador autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. de entre el listado que el Banco le presente.
4. Ser informado de los riesgos inherentes al Crédito Garantizado a la vivienda que se pretenda adquirir, en relación a variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio.



5. Obtener copia de la tabla de amortización.
6. Contratar libremente los seguros requeridos con la Aseguradora de su preferencia.

Advertencias

1. Le recomendamos cubrir en forma total su mensualidad de Crédito Hipotecario en la fecha pactada, ya que en caso contrario podrá caer en mora y generar intereses moratorios
2. Si el pago de su mensualidad cae en día inhábil, el pago se realizará al siguiente día hábil.
3. La autorización del crédito es una facultad discrecional de Santander por lo que se reserva el derecho de otorgarla o negarla.
4. Santander se reserva el derecho de solicitar información adicional y/o restringir parámetros de enganche, monto, plazo o tasa en función de las características específicas del solicitante y del inmueble.
5. Si elige contratar seguros diferentes a los ofrecidos por la Aseguradora Zúrich Santander Seguros México S.A., deberá:
 - a. Entregar a Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México la renovación de la póliza dentro de los treinta días hábiles previos a la fecha de renovación.
 - b. En caso de siniestro, realizar los trámites y reclamos pertinentes ante la aseguradora externa.

Riesgos

1. Contratar créditos que excedan tu capacidad de pago afecta tu historial crediticio.
2. Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios.
3. El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal por el total del pago frente a la institución Financiera.

RECOMENDACIONES

- 1) **Verifique su capacidad de pago, recuerde que su compromiso será a largo plazo.**
- 2) **Verifique que la casa o departamento que quiera comprar tenga una vida útil de al menos 1.25 veces el plazo a contratar.**
- 3) **Asegúrese que la vivienda cuente con todos los servicios básicos como agua, luz, drenaje, etcétera.**
- 4) **Asegúrese que la vivienda que ha seleccionado se encuentre al corriente en sus pagos y que la escritura del inmueble se encuentre en orden.**
- 5) **Evite firmar un contrato de compra-venta antes de tener autorizado su crédito.**
- 6) **Reúna toda la documentación y requisitos solicitados.**
- 7) **Aclare todas sus dudas acerca del producto que desea contratar.**
- 8) **Lea el contrato de crédito en su totalidad antes de firmarlo.**
- 9) **Mantenga limpio su historial de Crédito. Pague puntualmente su crédito para evitar el cobro de intereses moratorios y cuide de no sobre endeudarse.**
- 10) **Compare las condiciones de los créditos Hipotecarios en el mercado.**
- 11) **Considere el CAT al momento de decidir. Este factor anualiza la totalidad de los costos generados por el crédito, incluyendo seguros de vida y daños, avalúo, comisiones e intereses**

Aclaraciones



- **Superlínea:** Desde cualquier parte de la república al número **(0155) 5169-4300**
- En cualquiera de nuestra red de sucursales.
- Página de Internet: www.santander.com.mx
- **UNE (Unidad Especializada de Atención a Clientes)**
Domicilio: Av. Vasco de Quiroga No. 3900, Torre A Piso 13, Corp. Diamante, Col. Lomas de Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05100, México, D.F.
Teléfonos: Desde cualquier parte de la república (0155) 51694328
Correo electrónico: ueac@santander.com.mx

Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): (55) 53400999 y del interior 01800 999 8080, correo electrónico: asesoria@condusef.gob.mx, página de Internet: www.gob.mx/condusef

REQUISITOS

Requisitos mínimos del cliente

1. **Edad.** Mínima de 21 años y máxima 78 años como resultado de la suma del plazo más la edad del cliente.
2. **Ingresos.**
Asalariados: A partir de \$7,500 mensuales.
Independientes: Mínimo \$360,000 ingresos anuales
3. **Antigüedad laboral.**
Asalariados: Mínimo de 6 meses en el empleo actual
Independientes: Mínimo 2 años en la ocupación actual.
4. **Antecedentes de Crédito.** No necesarios, en caso de tenerlos deberá mostrar buen historial crediticio.
5. **Seguros.** Ser aceptado por la compañía de seguros que seleccione para contratar el seguro de vida, daños y desempleo.

Requisitos mínimos del inmueble

1. **Tipo.** Se financiará nuevo o usado
2. **Valor del inmueble:** Mínimo de \$250,000 pesos en todas las plazas del país.
3. **Ubicación.** En una zona urbana de tipo habitacional o mixtas, regularizadas y que cuenten con todos los servicios.
4. **Avance de obra.** Debe estar totalmente terminado.
5. **Vida útil remanente.** El equivalente a 1.25 veces el plazo del crédito.
6. **Uso.** Consultorios Médicos
7. **Situación legal.** Libre de cualquier gravamen o problema jurídico.

DOCUMENTACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitud de crédito hipotecario, debidamente requisitada y firmada.
2. Identificación oficial vigente
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) , o
 - Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores (SER) , o



- En caso de extranjeros Forma Migratoria del inmigrante FM2 ó Forma Migratoria para No inmigrante o Residente Temporal FM3 con 2 o más refrendos.
3. CURP (Clave Unica de Registro Poblacional)
 4. Comprobante de domicilio
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) siempre que el domicilio que contiene sea igual al declarado en la solicitud, o
 - Recibo de teléfono línea residencial o comercial (excepto celular), o
 - Recibo de luz, o
 - Boleta de agua, o
 - Boleta predial, o
 - Factura de gas natural o
 - Estado de cuenta de cheques o de Tarjeta de crédito emitido por Banco Santander a nombre del cliente que solicita el crédito.
 5. Comprobante de estado civil
 - Acta de matrimonio, o
 - Acta de divorcio y sentencia de distribución de bienes.
 5. Acta de Nacimiento
 6. Póliza de Seguro de Vida y comprobantes de Pago, cuando lo contrate con otra Aseguradora.
 7. Comprobante de antigüedad laboral:
 - Personas con ingresos por Sueldo o Salarios:**
 - ✓ Carta laboral. Expedida en papel membretado de la empresa indicando: Nombre del trabajador, puesto, fecha de ingreso y sueldo bruto mensual, firmada por el titular del área de recursos humanos, o
 - ✓ Contrato por tiempo indefinido, o
 - ✓ Recibo de nómina más antiguo que muestre 6 meses de antigüedad y el más reciente, o
 - ✓ Alta del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).
 - ✓ Carta resolución de pensión o credencial pensionado
 - Personas Independientes o con Actividad Empresarial**
 - ✓ Alta ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y
 - ✓ Constancia de Situación Fiscal (RFC)
 8. Comprobantes de Ingresos.
 - Asalariados**
 - Sueldos o salarios:
 - ✓ Recibos de nómina más recientes: 2 si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcenal y 4 si es semanal, con antigüedad máxima de 60 días
 - ✓ 2 estados de cuenta de cheques, el más reciente que muestre el depósito de la nómina.
 - ✓ Comprobantes de pago de bonos de los 2 últimos años, en su caso
 - Declaración de impuestos:
 - Declaración de impuestos:
 - ✓ Declaración anual de impuestos del último ejercicio con acuse de recibo.
 - Jubilados
 - ✓ Recibos de nómina. Ultimo recibo de pensión
 - ✓ Carta de jubilación o credencial de pensionado.
 - Independientes o con Actividad Empresarial**
 - Declaración de impuestos
 - ✓ Alta ante la SHCP o Aviso de Inscripción en el RFC y
 - ✓ Declaración anual de impuestos del último ejercicio con acuse de recibo
 - ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a 3 meses

Estados de Cuenta de Cheques Personales



- ✓ Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) o aviso de Inscripción en el RFC y
- ✓ 6 estados de cuenta de cheques a su nombre.
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a 3 meses

Socios o accionistas de empresas

Declaración de Impuesto de la Empresa:

- ✓ Declaración anual del último ejercicio anual con ingresos por dividendos con acuse de recibo
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a tres meses
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, e
- ✓ Identificación Oficial de los representantes legales de la empresa, y
- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

Estados de cuenta de cheques personales:

- ✓ 6 últimos estados de cuenta de Cuenta de Cheques a su nombre
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a tres meses
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, y
- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

Estados de cuenta de Cheques a nombre de la empresa:

- ✓ 6 últimos estados de cuenta de cheques
- ✓ Constancia de situación fiscal de la empresa con antigüedad de impresión no mayor a tres meses.
- ✓ Dictamen jurídico o última protocolización de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio, o
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, e
- ✓ Identificación Oficial de los representantes legales de la empresa, y
- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

DOCUMENTACION DEL CONYUGE

No aporta ingresos

1. Solicitud de Crédito, sección "Otros participantes en el Crédito"
2. Identificación oficial vigente
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) , o
 - Pasaporte emitido por la secretaría de Relaciones Exteriores (SER) , o
 - En caso de extranjeros Forma Migratoria del inmigrante FM2 ó Forma Migratoria para No inmigrante o Residente Temporal FM3 con 2 o más refrendos.
3. CURP (Clave Unica de Registro Poblacional)
4. Si solicita ser asegurado en la cobertura de vida, debe describir su ocupación, responder y firmar el consentimiento individual de Seguro de Vida.
5. Acta de Nacimiento
6. Póliza de Seguro de Vida y comprobantes de Pago, cuando lo contrate con otra Aseguradora.

Aporta ingresos

1. Solicitud de Crédito, sección "Otros participantes en el Crédito"
2. Identificación oficial vigente
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) , o
 - Pasaporte emitido por la secretaría de Relaciones Exteriores (SER) , o
 - En caso de extranjeros Forma Migratoria del inmigrante FM2 ó Forma Migratoria para No inmigrante o Residente Temporal FM3 con 2 o más refrendos.
 - CURP (Clave Unica de Registro Poblacional)
3. Si solicita ser asegurado en la cobertura de vida, debe describir su ocupación, responder y firmar el consentimiento individual de Seguro de Vida.
4. Acta de Nacimiento
5. Póliza de Seguro de Vida y comprobantes de Pago, cuando lo contrate con otra Aseguradora.



6. Comprobante de antigüedad laboral

Personas con ingresos por Sueldo o Salarios:

- ✓ Constancia Laboral. Expedida en papel membretado de la empresa indicando: Nombre del trabajador, puesto, fecha de ingreso y sueldo bruto mensual, firmada por el titular del área de recursos humanos, o
- ✓ Contrato por tiempo indefinido, o
- ✓ Recibo de nómina más antiguo que muestre 6 meses de antigüedad y el más reciente, o
- ✓ Alta del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

Personas Independientes o con Actividad Empresarial

- ✓ Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y
- ✓ Constancia de Situación Fiscal (RFC)

7. Comprobantes de Ingresos.

AsalariadosSueldos o salarios:

- ✓ Recibos de nómina más recientes: 2 si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcenal y 4 si es semanal, con antigüedad máxima de 60 días
- ✓ 2 estados de cuenta de cheques, el más reciente que muestre el depósito de la nómina.

Declaración de impuestos:

- ✓ Declaración anual de impuestos del último ejercicio con acuse de recibo.

Independientes y con actividad empresarialDeclaración de impuestos

- ✓ Alta ante la SHCP o Aviso de Inscripción en el RFC y
- ✓ Declaración anual de impuestos del último ejercicio con acuse de recibo.
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a 3 meses

Estados de Cuenta de Cheques Personales

- ✓ Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con Constancia de Situación Fiscal (RFC) y
- ✓ 6 estados de cuenta de cheques a su nombre
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a 3 meses

Socios o accionistas de EmpresasDeclaración de Impuesto de la Empresa:

- ✓ Declaración anual del último ejercicio anual con ingresos por dividendos con acuse de recibo
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a tres meses
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, e
- ✓ Identificación Oficial de los representantes legales de la empresa, y
- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

Estados de cuenta de cheques personales:

- ✓ 6 últimos estados de cuenta de Cuenta de Cheques a su nombre
- ✓ Constancia de situación fiscal con antigüedad de impresión no mayor a tres meses
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, y
- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

Estados de cuenta de Cheques a nombre de la empresa:

- ✓ 6 últimos estados de cuenta de cheques
- ✓ Constancia de situación fiscal de la empresa con antigüedad de impresión no mayor a tres meses
- ✓ Acta constitutiva de la empresa inscrita en el Registro Público de Comercio que muestre que el solicitante tiene al menos 2 años de ser socio o accionista de la empresa, e
- ✓ Identificación Oficial de los representantes legales de la empresa, y



- ✓ Autorización para consulta del Buró de Crédito de persona Moral.

DOCUMENTACION DEL INMUEBLE

1. Título de propiedad:
 - ✓ Escritura de la vivienda inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobantes individualizados:
 - ✓ Ultima Boleta de agua y última boleta predial.
3. Planos arquitectónicos.
 - ✓ Copias heliográficas.
4. Si se trata de una vivienda nueva:
 - Licencia de construcción, y
 - Aviso de terminación de obra, y
 - Constancia de alineamiento y número oficial
5. Vivienda en condominio.
 - Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio inscrita en el Registro Público de la Propiedad incluyendo todos los anexos correspondientes, y
 - Tabla de indivisos, y
 - Reglamento interno, y
 - Carta de no adeudo de mantenimiento.
6. Comprobante de compra venta
 - ✓ Contrato privado o promesa de compraventa (no obligatorio).
7. Con hipoteca actual
 - Carta de instrucción al notario para cancelación de hipoteca, o
 - Escritura de cancelación anticipada de hipoteca, o
 - Carta de liberación condicionada, expedida por la institución financiera acreedora, o
 - Carta Saldo o estado de cuenta del crédito a sustituir, actualizado y
 - Avalúo del inmueble, en créditos de Sustitución.
8. Seguro de Daños, cuando lo contrate con otra Aseguradora.
 - ✓ Póliza de Seguro de Daños del Inmueble y Comprobante de Pago.

DOCUMENTACION DEL VENDEDOR

Persona Física

1. Identificación oficial vigente y de su cónyuge, en su caso y
2. Constancia de Situación Fiscal (RFC) o Cédula Unica de Registro Poblacional (CURP) y
3. Acta de Nacimiento, y
4. Acta de matrimonio o Acta de divorcio y sentencia de bienes o acta de defunción del cónyuge, en su caso, y
5. Comprobantes de Domicilio de los últimos 6 meses (Recibo de Teléfono o Luz)

Persona Moral

1. Acta constitutiva de la empresa y última reforma, inscritas en el Registro Público de la Propiedad (RPP) y
2. Constancia de Situación Fiscal (RFC) y
3. Poderes del representante legal para actos de administración y dominio, inscritos en el Registro Público de la Propiedad (RPP) e
4. Identificación oficial del Representante Legal.

CLAUSULAS MAS RELEVANTES

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

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

A) Comisión del (%) (_____) por concepto de apertura calculado sobre el monto total del crédito por un importe de \$ _____ (_____), misma que deberá ser pagada al momento de firma de este instrumento.



B) Comisión por Autorización de Crédito Diferida por un importe de \$ _____, mensuales más el Impuesto al Valor Agregado que se genere, durante el plazo del crédito. El importe de esta comisión formará parte de la obligación de pago mensual.

QUINTA. Intereses Ordinarios.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar mensualmente a "EL BANCO" sin necesidad de requerimiento previo, intereses ordinarios calculados sobre el saldo insoluto de capital, pagaderos y computados por "Períodos de Intereses" vencidos, a una tasa de interés fija del _____% (_____ por ciento) anual, más el Impuesto al Valor Agregado que sobre dichos intereses se genere.

Los intereses ordinarios serán pagaderos el día 3 de cada mes, conjuntamente con las amortizaciones a capital a que se refiere la cláusula séptima del presente contrato y tendrán un periodo que se iniciará el día 4 de cada mes y terminará el día tres del mes inmediato siguiente.

En caso de que el primer pago del crédito se encuentre dentro del supuesto que se marca en el inciso B) de la cláusula séptima, el primer pago de intereses será irregular en atención que no será cubierto el día 3 del mes inmediato siguiente de la fecha de firma del contrato de crédito sino que se pagará hasta el día 3 del periodo siguiente junto con la amortización a que se refiere el párrafo inmediato anterior.

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

Para los efectos del presente instrumento se entiende por:

1. "Período de Intereses", el período para el cómputo de intereses con base en el cual se calcularán los intereses que devengue el saldo insoluto de capital del Crédito, en el entendido que el "Período de Intereses" inicial empezará en la fecha de disposición del Crédito y terminará en las fechas señaladas en los incisos a) o b) de la cláusula séptima del presente contrato según corresponda a la fecha de disposición y cada "Período de Intereses" subsiguiente al periodo inicial comenzará el día cuatro de cada mes y terminará el día tres del mes inmediato siguiente.

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

SEXTA. 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.

OCTAVA. 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"-, de acuerdo a la tabla de amortización que se agrega al presente contrato y que firmado por las partes forma parte integrante del mismo, por lo que se agrega al apéndice de la escritura como ANEXO " ", debiendo efectuar el primero de estos:

a) Si la firma del presente instrumento se celebra dentro del periodo comprendido del día 1 al 17 del mes en curso, el primer pago deberá realizarlo precisamente el día tres del mes inmediato siguiente y los subsecuentes pagos serán los días tres de cada mes.

b) Si la firma del presente instrumento se celebra dentro del periodo comprendido del día 18 al último día del mes en curso, el primer pago deberá realizarlo no el mes inmediato siguiente sino el día tres del mes subsiguiente a dicho mes y los pagos subsecuentes serán los días tres de cada mes.

Lo anterior en el entendido que los intereses ordinarios que se generen desde la fecha de disposición del crédito al día tres del mes que corresponda se computarán y se integrarán para el primer pago que deberá realizarse en los términos señalados en los incisos anteriores.

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

En caso de que LA PARTE ACREDITADA haya realizado un pago anticipado, los nuevos montos de pago mensual le serán informados por EL BANCO, en la nueva tabla de amortización que recibirá LA PARTE ACREDITADA anexa a su estado de cuenta mensual en el que se detallarán los nuevos pagos mensuales.

"LA PARTE ACREDITADA" contará con un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de corte, para manifestar por escrito su inconformidad u observaciones a dicha tabla de amortización, de no hacerlo durante dicho plazo, tácitamente se considerará su aceptación a los asientos respectivos que figuren en la contabilidad de "EL BANCO". En caso de que "LA PARTE ACREDITADA" no reciba su estado de cuenta y su nueva tabla de amortización deberá solicitarlo por escrito a "EL BANCO" dentro del mismo plazo previsto en esta 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, serán a cargo de "LA PARTE ACREDITADA" mismos que no están incluidos en el importe del "Pago Mensual de Capital e Intereses" que "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a realizar.

GLOSARIO

AFORE. Administradora de Fondos para el Retiro

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

CAT. El Costo Anual Total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.



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

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

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

IVA. Impuesto al Valor Agregado

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

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

SOFOL. Sociedad Financiera de Objeto Limitado

SOFOM. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple

TIIE. Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

UDIS. Unidades de Inversión.

Solicite su crédito Hipotecario.

Acudiendo a cualquiera de nuestras sucursales de lunes a viernes con un horario de 9:00 a 16:00 Hrs. Podrá consultar la ubicación de nuestras sucursales en la página www.santander.com.mx

Condiciones sujetas a cambio sin previo aviso

Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México

Santander Vivienda, S.A. de C.V. SOFOM, E.R., Grupo Financiero Santander México que para su constitución y operación con tal carácter no requiere autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.