

**Ley de Transparencia Crédito Hipotecario Santander****HIPOTECA SANTANDER**

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

**BENEFICIOS**

- La tasa de interés anual ordinaria es FIJA
- Tasa personalizada de acuerdo al perfil y las necesidades del cliente.
- Dos esquemas de pagos a seleccionar: Pagos Fijos o Pagos Crecientes.
- Aplica para los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE.
- Aplica para Preventa, adquisición en todas sus modalidades.

**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 y 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.

El monto mínimo del crédito es de \$100,000 y el valor mínimo de la vivienda es de \$250,000

Los destinos para los cuales se oferta este producto son:

- ❖ Adquisición de vivienda. Puede contratarse con los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE.
  - ✓ Apoyo INFONAVIT
  - ✓ Cofinanciamiento con el INFONAVIT
  - ✓ FOVISSSTE Alia2 y FOVISSSTE Respalda2
- ❖ Preventa (Adquisición de vivienda en todas sus modalidades)
- ❖ Sustitución de Hipoteca y Mejora de condiciones.
- ❖ Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda
- ❖ Construcción

**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.-** Para los clientes que buscan certidumbre en el pago ya que éste se mantiene fijo por toda la vida del crédito. En este tipo de amortización el pago se mantiene fijo durante toda la vida del crédito.



**Pagos Crecientes.**- Para los clientes que buscan un pago inicial muy bajo al principio de su crédito. En este tipo de amortización el pago inicial es muy bajo, lo que permite al cliente un menor desembolso. Sin embargo, el pago inicial aumentará progresivamente cada año de acuerdo a un porcentaje determinado desde el inicio del crédito y especificado en el contrato.

## Destinos

### ADQUISICIÓN y ADQUISICION EN PREVENTA

Se otorga para la adquisición de un inmueble de uso habitacional nuevo o usado. La vivienda a adquirir debe estar totalmente terminada, incluyendo los acabados y accesorios internos y externos.

Es posible sumar los beneficios de los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE.

#### Apoyo INFONAVIT

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

En créditos con este atributo el monto máximo del crédito del Banco podrá ser hasta del 95% del valor de la vivienda.



Las características principales radican en que:

- Las aportaciones patronales subsecuentes a la formalización del crédito se aplicarán como pagos anticipados al capital reduciendo el plazo. Estas aportaciones no generarán penalización ni comisión alguna.
- En caso de pérdida del empleo, el saldo de la subcuenta de vivienda se utilizará para garantizar el pago del crédito. Esto hasta que el trabajador encuentre nuevamente empleo o se agote el saldo de la subcuenta de vivienda.

#### Cofinanciamiento con el INFONAVIT

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

- ✓ Utilizas el saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- ✓ Puedes solicitar un crédito conyugal y sumar la subcuenta de vivienda de tu cónyuge si éste cotiza en el INFONAVIT.
- ✓ Una vez que se liquide el crédito del INFONAVIT las aportaciones patronales se aplicarán como pagos anticipados al crédito del Banco.

	<b>INFONAVIT</b>	Saldo de la Subcuenta de Vivienda. Se entrega al cliente al momento de la firma en su totalidad  Crédito: Calculado sobre las aportaciones patronales futuras, con tope de 180 Unidad Mensual de Medida y Actualización (UMMA) del Distrito Federal \$413,081.28
	<b>BANCO</b>	Crédito Banco hasta el 95% del valor de la propiedad

La suma del crédito Banco más el crédito del INFONAVIT no deberá ser mayor al 100%



Las características principales son:

- El INFONAVIT, además de utilizar las aportaciones patronales futuras para el pago del crédito, retendrá del salario del trabajador un porcentaje (entre el 5% y el 10%) que también será destinado a amortizar dicho crédito.
- Las viviendas a adquirir bajo el esquema COFINAVIT pueden ser de cualquier valor.



### Cofinanciamiento con el FOVISSSTE

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

- ✓ El cliente puede hacer uso de su subcuenta de vivienda
- ✓ Puede acceder a un mayor financiamiento para la compra de su vivienda.
- ✓ Si su cónyuge también cotiza al Fondo de Vivienda, se pueden sumar sus ingresos.
- ✓ El FOVISSSTE apoya al trabajador al cubrir el 50% de los honorarios notariales y gastos de inscripción.



El crédito Banco + crédito FOVISSSTE podrá ser hasta el 100% del valor del inmueble.

#### 1) Alia2+

	<b>INFONAVIT</b>	<p>El Saldo registrado en la Subcuenta de Vivienda al momento de la solicitud del crédito.</p> <p>Un crédito con base en el Nivel Salarial según tablas de FOVISSSTE.</p>
	<b>BANCO</b>	<p>Crédito Banco hasta el 95% del valor de la propiedad</p>

- ✓ El 100% de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR se aplica como primer pago mientras que las aportaciones subsecuentes te ayudan a pagar el crédito.
- ✓ El descuento del FOVISSSTE es tan sólo el 5% del sueldo base de cotización.

#### 2) Respalda2

	<b>INFONAVIT</b>	<p>El Saldo registrado en la Subcuenta de Vivienda al momento de la solicitud del crédito.</p>
	<b>BANCO</b>	<p>Crédito Banco hasta el 95% del valor de la propiedad</p>

Las características principales del crédito FOVISSSTE son:

- Los trabajadores derechohabientes no necesitan entrar a sorteo.
- El Saldo de la Subcuenta de Vivienda no tiene límite mínimo ni máximo.
- El crédito FOVISSSTE se amortiza con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.



- ❖ Una vez que se liquide el crédito FOVISSSTE, las Aportaciones Patronales Futuras se vuelven a acumular en la Subcuenta de Vivienda del trabajador, pudiendo disponer de estos recursos sólo a su retiro laboral, es decir, las Aportaciones Patronales Futuras **no** se usarán para amortizar el crédito del Banco.
- ❖ Los trabajadores tendrán derecho a un crédito del FOVISSSTE por una sola vez durante su vida laboral.
- ❖ El FOVISSSTE apoya al trabajador al cubrir el 50% de los honorarios notariales y gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que se generen por la porción de su crédito.
- ❖ En los créditos de Adquisición FOVISSSTE los intereses que genera el crédito y la comisión por apertura están exentos del cobro del IVA.

### Preventa

El crédito se autoriza desde el momento de la Preventa, expidiendo un certificado de autorización con las condiciones aprobadas y con una vigencia de hasta 24 meses.

Adicionalmente en apoyo para el enganche de la vivienda se ofrece al cliente un Crédito Personal de hasta el 10% del monto aprobado de la hipoteca.

#### Requisitos:

- Deberá presentar el contrato privado o compromiso de compraventa celebrado con el Desarrollador.
- Una vez aprobado el crédito, se deberá pagar el avalúo en forma anticipada.

### Sustitución

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

Adicionalmente se tiene un esquema en donde le ofrecemos al cliente las siguientes opciones de financiamiento mediante un crédito de liquidez con lo cual se evitan desembolsos extraordinarios:

- ✓ Financiar los gastos notariales y comisión por apertura de su hipoteca de sustitución.
- ✓ Dinero adicional

#### Requisitos del cliente:

- El cliente refleje un buen comportamiento de pago durante el último año.

#### Requisitos del crédito:

- a) Otorgado por Bancos o Sofoles
  - Estar reportados en el Buró de crédito
  - Tener una antigüedad mínima de 6 meses
- b) Créditos otorgados por Desarrolladores, promotores de vivienda y otras personas del sector inmobiliario
  - Tener una antigüedad mínima de 36 meses
  - Cubrir un aforo del 50%
  - Contar con contrato de compraventa con reserva de dominio o escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

### Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda

El monto máximo del crédito podrá ser del 50% sobre el avalúo del inmueble. En casos de Terminación de Obra se requiere que tenga un avance de obra mínimo del 60%.

### Construcción.



Unicamente aplica en el esquema de Pagos Fijos. Las características principales de este crédito son:

- Crédito Hipotecario para la construcción de vivienda individual sobre terreno propio con financiamiento de hasta el 100% del proyecto de construcción con tope de hasta el 75% del valor final del inmueble (incluyendo el terreno).
- O la adquisición de Terreno más la Construcción de vivienda con financiamiento de hasta el 75% del valor final del inmueble (incluyendo el terreno).
- El crédito se dispondrá durante la etapa de Construcción de hasta 12 meses, con un máximo de 5 disposiciones de acuerdo al avance de Obra. La primer disposición se otorga con avance de obra 0%
- Durante la etapa de Construcción sólo se pagarán intereses y accesorios.
- Finalizado el periodo de Construcción el crédito tendrá el plazo remanente para liquidar Capital, más intereses más accesorios.
- El valor mínimo del terreno debe ser de \$250,000 y el monto mínimo de crédito es de \$700,000.

## COMISIONES Y CONDICIONES

Producto	HIPOTECA SANTANDER						
Destino	Adquisición, Adquisición con Apoyo INFONAVIT, Cofinavit, FOVISSSTE, Mejora de Condiciones	Terminación de Obra, Remodelación y Mejoras a la vivienda	Liquidez <sup>5</sup>	Construcción	Sustitución	Preventa	
Valor Mínimo de Vivienda	\$250,000						
Financiamiento máximo <sup>1</sup>	Hasta 90% Apoyo INFONAVIT hasta 95%	Hasta 50%		Hasta 100% de la construcción con tope 75% del valor del inmueble	Hasta 90%	Hasta 90% Apoyo INFONAVIT hasta 95%	
Plazo	De 7 a 20 años						
Tasa de interes anual ordinaria FIJA <sup>4</sup>	desde 9.59% y hasta 11.50%				9.75% y 10.15%	de 9.83% a 11.74%	
Tasa de Interés Anual Moratoria	1.5 veces la tasa ordinaria						
Pago por cada mil pesos de Crédito	Pagos Fijos: Desde \$9.58 Pagos Crecientes: Desde \$9.35			Pagos Fijos: Desde \$9.75	Fijos desde \$9.49 Crecientes desde \$8.89	Fijos desde \$9.74 Crecientes desde \$9.14	
Ajuste anual al Pago 15 años 20 años	<b>Pagos Crecientes:</b> 2.50% 1.00%				<b>Pagos Crecientes:</b> 2.50% 1.00%		
<b>COMISIONES</b>	<b>Incluidos en el Cálculo del CAT (Costo Anual Total)</b>						
Comisión por Apertura <sup>2</sup>	1% (+ IVA para el destino de Mejora de Condiciones, Sustitución origen liquidez y liquidez)						
Comisión por Autorización de Crédito Diferida	\$ 350 + IVA Mensuales				\$ 350 + IVA Mensuales		
Díctamen de Obra				\$11,500 + IVA (única)			
Avalúo	2.371 al millar + IVA calculado sobre el valor del inmueble				\$2,000 + IVA	\$3,500 + IVA	
	\$2,586.21 + IVA para destino Mejora de Condiciones						



Producto	HIPOTECA SANTANDER					
Destino	Adquisición, Adquisición con Apoyo INFONAVIT, Cofinavit, FOVISSSTE, Mejora de Condiciones	Terminación de Obra, Remodelación y Mejoras a la vivienda	Liquidez <sup>5</sup>	Construcción	Sustitución	Preventa
<b>Seguro de Vida e Invalidez<sup>3</sup></b>	Pagando al frente los primeros 4 años: 1 asegurado 31.54 al millar calculado sobre el monto de crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre saldo insoluto. 2 asegurados 43.86 al millar calculado sobre el monto de crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre saldo insoluto.				Pagando al frente los primeros 4 años: 1 asegurado 31.54 al millar calculado sobre el monto de crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre saldo insoluto. 2 asegurados 43.86 al millar calculado sobre el monto de crédito y 0.5660 al millar mensuales a partir del mes 49 calculado sobre saldo insoluto.	
	Pagado Mensualmente. Calculado sobre 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.					
<b>Seguro de Daños<sup>3</sup></b> calculado sobre la suma asegurable	.3700 al millar mensuales			.3700 al millar mensuales		
<b>Seguro de Obra<sup>3</sup></b> Calculado sobre el valor de la obra				0.2269 al millar mensuales durante el primer año, calculado sobre el valor de la obra.		
<b>No incluidos en el Cálculo del CAT (Costo Anual Total)</b>						
<b>Supervisión de Obra</b>				\$2,300 + IVA (por evento)		
<b>Generación de Clave Unica de Vivienda (CUV)</b>	\$ 210 + IVA Sólo para el destino FOVISSSTE					\$ 210 + IVA Sólo para el destino FOVISSSTE
<b>Gastos, derechos y honorarios notariales</b>	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. )					
<b>Comisión por Pago anticipado Total<sup>4</sup></b>	2.8% calculado sobre el saldo insoluto (Intercambiable)					

### Notas

<sup>1</sup> Sujeto al perfil del cliente

<sup>2</sup> Calculada sobre el monto del crédito

<sup>3</sup> 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.



<sup>4</sup> La tasa máxima si el cliente elige la comisión por Pago Anticipado Total será 11.59%. El cliente tendrá la alternativa de escoger entre la oferta con comisión por liquidación anticipada o este mismo producto sin dicha comisión y tasa fija de 12.55%.

<sup>5</sup> Únicamente asociado al crédito de Sustitución y para financiamiento de Gastos

### Las presentes comisiones y condiciones:

\* 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)

<b>Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1/</b>	
<b>Tipo de Vivienda</b>	
Media	CAT Promedio <b>12.4% Sin IVA</b> , informativo
Residencial	CAT Promedio <b>12.1% Sin IVA</b> , informativo
Residencial Plus	CAT Promedio <b>12.1% Sin IVA</b> , informativo

Vigencia de la oferta: 31 de octubre 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 29 de abril 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.

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 el valor promedio por tipo de vivienda estipulado por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.*

<b>Tipo de Vivienda</b>	<b>Valor del Inmueble (UDI 31 Diciembre 2018)</b>
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 y adicionalmente para el destino de Construcción el Seguro de Obra.

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.

Para el destino de Construcción, **Dictamen de Obra:** Que considera el análisis técnico del proyecto y durante el periodo de construcción 5 visitas de inspección de acuerdo al calendario de Obra.

## SEGUROS

El cliente podrá contratar los seguros con la aseguradora de su preferencia. Las características y conceptos descritos 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

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 abierta 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.

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

### **Pagos adelantados**

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



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

### **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.

### **Deducibilidad**

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

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

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

## **INFORMACION ADICIONAL**

### **Derechos del cliente**

1. Solicitar gratuitamente una Oferta Vinculante para comparar distintas opciones de crédito.  
La oferta vinculante se extenderá en caso de que la solicitud de crédito sea autorizada. 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 los seguros mencionados 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:
  - I. 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.
  - II. 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](http://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, Ciudad de México

**Teléfonos:** Desde cualquier parte de la república (0155) 51694328

**Correo electrónico:** [ueac@santander.com.mx](mailto: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](mailto:asesoria@condusef.gob.mx), página de Internet: [www.gob.mx/condusef](http://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.

Fecha de emisión: 31 julio 2019



Independientes: Mínimo \$360,000 ingresos anuales

Para construcción:

Asalariados: A partir de \$20,000 mensuales.

Independientes: Mínimo \$804,000 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 de la Vivienda

1. **Tipo.** Se financiará desde vivienda de tipo medio-bajo, nueva o usada.
2. **Valor de la Vivienda:** Mínimo de \$250,000 pesos en todas las plazas del país.
3. **Ubicación.** En una zona urbana de tipo habitacional o mixtas, regularizadas y que cuenten con todos los servicios.
4. **Avance de obra.** En créditos de Adquisición de cualquier tipo y de Sustitución, la vivienda debe estar totalmente terminada.
5. **Vida útil remanente.** El equivalente a 1.25 veces el plazo del crédito.
6. **Uso.** Habitacional.
7. **Situación legal.** Libre de cualquier gravamen o problema jurídico.
8. **Para FOVISSSTE:**
  - ✓ Vida útil remanente mínima de 30 años.
  - ✓ Contar con la Clave Única de Vivienda (CUV).
  - ✓ La vivienda debe estar totalmente terminada.

## Requisitos mínimos de créditos para la adquisición de Terreno y Construcción

### *De la Construcción*

1. **Tipo.** Se financiará la construcción de vivienda individual de uso habitacional.
2. **Valor de la Construcción:** Mínimo de \$700,000
3. **Uso de materiales y técnicas de construcción.** Autorizados por el Banco.
4. **Vida útil remanente.** El equivalente a 1.25 veces el plazo del crédito.
5. **Uso.** Habitacional.

### *Del Terreno*

6. **Valor:** Mínimo \$250,000.
7. **Ubicación.** En una zona urbana de nivel medio o mayor (tipo habitacional) y contar con los servicios de urbanización: Agua, drenaje, alcantarillado, electricidad, pavimentación.
8. **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 o 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) o
- ✓ Carta resolución de pensión o credencial pensionado

Para FOVISSSTE:

- ✓ Constancia de aportaciones al Fondo de la Vivienda del ISSSTE en papel membretado de la Dependencia u Organismo, firmada por el titular del área de Recursos Humanos indicando: Puesto, Fecha de Ingreso y antigüedad de las aportaciones.

Para Preventa:

- ✓ Contrato privado o promesa de compraventa celebrada con el Desarrollador.

**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 y
- ✓ 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.



### Jubilados

- ✓ Recibos de nómina. Último 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". Si solicita ser asegurado en la cobertura de vida, debe describir su ocupación, responder y firmar el consentimiento individual de Seguro de Vida.
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 o Forma Migratoria para No inmigrante o Residente Temporal FM3 con 2 o más refrendos.
3. CURP (Clave Unica de Registro Poblacional)
4. Acta de Nacimiento
5. 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”. Si solicita ser asegurado en la cobertura de vida, debe describir su ocupación, responder y firmar el consentimiento individual de Seguro de Vida.
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 o Forma Migratoria para No inmigrante o Residente Temporal FM3 con 2 o más refrendos.
3. CURP (Clave Unica de Registro Poblacional)
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:**

- ✓ 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).

**Personas Independientes o con Actividad Empresarial**

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

7. 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, y
- ✓ 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 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), 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 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
- ✓ 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 (RPP) 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)
6. Estado de cuenta de cheques que muestre el número de cuenta CLABE

**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.
5. Estado de cuenta de cheques que muestre el número de cuenta CLABE

### **CLAUSULAS MAS RELEVANTES**

**PRIMERA.** Tipo y Monto del 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.

**TERCERA.** 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.

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

Los intereses ordinarios serán pagaderos el 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.

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

**SEPTIMA.** Pago Mensual de Capital e Intereses.- "LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "EL BANCO" el importe del Crédito y los intereses ordinarios que se generen conforme a lo establecido en la cláusula cuarta de este contrato, mediante \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pagos mensuales, iguales y sucesivos –en adelante "Pagos Mensuales de Capital e Intereses"-, 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.** Secretaría 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](http://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. que para su constitución y operación con tal carácter no requiere autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.**