



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 así como a lo estipulado en las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros de acuerdo con lo señalado en la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros.

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

HIPOTECA INTEGRAL

DESCRIPCION DEL PRODUCTO

Es un crédito simple con interés y garantía hipotecaria en moneda nacional, destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada con una tasa de interés ordinaria fija, orientado principalmente a asalariados no afiliados y no asalariados con ingresos mensuales desde \$6,500 pesos.

BENEFICIOS

- Puedes seleccionar entre pagos mensuales de capital e intereses ordinarios fijos durante toda la vida del crédito o pagos crecientes de capital e intereses que incrementa cada año en un porcentaje fijo y definido desde el inicio del contrato de crédito lo que te permite obtener un pago inicial reducido.

CARACTERISTICAS

Moneda: Nacional

Cobertura Geográfica: Nacional

TASA DE INTERES Y ESQUEMA DE PAGOS

**Tasa de interés anual ordinaria fija
Desde 12.50% anual y hasta 13.50% anual**

La tasa de interés ordinaria fija anual, se aplica sobre el saldo insoluto del crédito y considerando años de 365 días.

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 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, considerando un año de 365 días.

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.- En este tipo de amortización, el pago inicial es muy bajo, lo que permite al cliente un menor desembolso. El pago inicial aumentará progresivamente cada año de acuerdo a un porcentaje determinado desde el inicio del crédito y especificado en el contrato.

Periodicidad de Pago.- Para todos los productos la periodicidad de pagos es mensual.

Destinos


ADQUISICIÓN

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.

COMISIONES Y CONDICIONES

Producto	HIPOTECA INTEGRAL	
Destino	Adquisición de vivienda	
Valor de Vivienda	Mínimo \$250,000 y Máximo \$3,900,000	
Financiamiento máximo ¹	Hasta 90%	
Plazo	Pagos fijos: 10,15,20 y 25 años Pagos crecientes: 20 y 25 años	
Tasa de interes anual ordinaria FIJA ²	desde 12.50% anual y hasta 13.50% anual	
Tasa de interes anual Moratoria	1.5 veces la tasa ordinaria	
Pago por cada mil pesos de crédito	Fijos desde \$11.03 Crecientes desde \$10.27	
Ajuste anual al Pago	Crecientes desde 0.27% y hasta 1.35%	
Comisiones		
Incluidos en el cálculo del CAT (Costo Anual Total)		
Contratación crédito	1% calculado sobre el monto financiado. Se pagará por única vez al momento de la contratación del crédito.	
Administración autorización de crédito diferido	\$ 250.00 +IVA mensuales	
Gastos de preoriginación avalúo hipotecario	calculado sobre el valor del inmueble Se cobrará por única vez para realizar el avalúo independientemente si se formaliza o no el crédito.	
De	A	
	<500,000	\$2,000.00
500,001	1,000,000	\$3,000.00
1,000,001	1,500,000	\$4,500.00
1,500,001	2,000,000	\$6,000.00
2,000,001	2,500,000	\$7,000.00
2,500,001	3,000,000	\$9,000.00
3,000,001	3,500,000	\$10,000.00
3,500,001	4,000,000	\$11,000.00
4,000,001	4,500,000	\$13,500.00
4,500,001	5,000,000	\$14,000.00
5,000,001	6,000,000	\$17,000.00
6,000,001	6,500,000	\$19,000.00
6,500,001	8,000,000	\$20,000.00
8,000,001	10,000,000	\$22,000.00
10,000,001	En adelante	\$24,000.00
Gastos de preoriginacion- gastos de aprobación	\$1,693.10 + IVA Se cobrará por única vez independientemente si se formaliza o no el crédito	
Seguro de Vida e Invalidez ³	1 asegurado 0.6180 al millar mensuales 2 asegurados 0.9897 al millar mensuales 3 asegurados 1.2332 al millar mensuales 4 asegurados 1.5548 al millar mensuales Pagado mensualmente. Calculado sobre el saldo insoluto:	
Seguro de Desempleo ³	Incluido en el Seguro de Vida Cubre hasta 9 mensualidades durante la vida del crédito	
Seguro de Daños ³	.3700 al millar mensuales Pagado mensualmente. Calculado sobre la suma asegurable	



Seguro de Crédito a la Vivienda ⁴	Del 0.93% al 4.67% calculado sobre el monto financiado. Monto aproximado por tratarse de cantidad determinada por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C Se pagará por única vez al momento de la contratación del crédito.
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.)
Penalización pago anticipado de crédito total ²	2.8% calculado sobre el saldo insoluto (Intercambiable) Se cobrará por única vez en el evento. Aplica los primeros 5 años

Notas.

Créditos en Moneda Nacional

¹ Sujeto al perfil del cliente.

² La tasa máxima si el cliente elige la comisión por Pago Anticipado Total será **13.50% anual**. 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 **14.50% anual**.

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.

⁴ Seguro obligatorio contratado con la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y que protege al crédito por Primeras Pérdidas.

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 Banco Santander México S.A. 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	
Económica	CAT Promedio 12.2% sin IVA, Informativo
Media	CAT Promedio 14.0% sin IVA, informativo
Residencial	CAT Promedio 14.7% sin IVA, informativo

Vigencia de la oferta: De la fecha de cálculo descrita al 09 de septiembre 2026

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

Calculado el 09 de marzo de 2026 de acuerdo con la circular 9/2015 de Banco de México, promedio ponderado de CAT correspondiente a los créditos otorgados para el producto.

De acuerdo con 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.



Tipo de Vivienda	Valor del Inmueble (UDI 31 diciembre 2025): 8.665387
Económica	\$ 758,230
Media	\$ 1,798,076
Residencial	\$ 3,942,760

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 e invalidez Total y Permanente, Daños y Desempleo.**

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

- **Seguro de Crédito a la Vivienda**

El cliente deberá contratar con la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C un seguro de Crédito a la Vivienda que ampare el crédito ante primeras pérdidas.

El costo del seguro deberá ser pagado por el cliente al momento de la formalización del crédito.

Gastos Previos

Avalúo. Como parte del trámite de su crédito Hipotecario, es 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.

Gastos de aprobación (incluye consulta al buró y estudio socioeconómico)

Como parte del análisis de su crédito Hipotecario es necesario realizar un estudio socioeconómico al solicitante y en su caso al obligado solidario para validar su capacidad de pago. Este costo deberá ser pagado por el cliente aún y cuando el crédito no llegara a formalizarse y no es reembolsable.

Gastos Notariales y Registrales (incluye gastos aproximados de contribuciones federales y locales, así como honorarios).

Los gastos, impuestos, derechos y honorarios de escrituración e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, serán a cargo del solicitante y se cubren directamente con el Notario Público en el momento de la firma del contrato.

Para los productos de Adquisición, se estima aproximadamente entre un 3% y 9% calculado sobre el valor de la vivienda, dependiendo de la plaza y estado.

SEGUROS

A la fecha de la contratación del crédito hipotecario es requisito indispensable contratar y mantener vigente durante el plazo del crédito y mientras exista un saldo insoluto, los seguros y coberturas siguientes:

1. Seguro de Vida e Invalidez Total y Permanente.

Seguro en caso de fallecimiento e Invalidez Total y Permanente para el Titular y Obligado Solidario.

- Suma asegurada igual al saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento o invalidez.
- El seguro deberá permanecer vigente por toda la vida del crédito y hasta el pago total del mismo.
- Beneficiario preferente e irrevocable a nombre de Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

2. Desempleo e Invalidez Temporal Total

Seguro en caso de desempleo involuntario (para asalariados) o Invalidez temporal Total (para no asalariados) que cubran al Titular y Obligado Solidario.



- La suma asegurada deberá ser el equivalente a 9 mensualidades del crédito
- El seguro deberá permanecer vigente por toda la vida del crédito y hasta el pago total del mismo.
- Beneficiario preferente e irrevocable a nombre de Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

3. Seguro de Daños

Seguro que cubre el inmueble objeto de garantía del crédito contra daños materiales, incendio, terremoto, remoción de escombros, inundación y/o erupción volcánica.

- La suma asegurada será igual al valor comercial del inmueble que arroje el avalúo bancario descontando el valor del terreno sobre el que se encuentre construida la garantía.
- El seguro deberá permanecer vigente por toda la vida del crédito y hasta el pago total del mismo.
- Beneficiario preferente e irrevocable a nombre de Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

El cliente tiene la opción de contratar los seguros con la aseguradora de su preferencia.

Banco Santander México, S.A. ofrece un plan de aseguramiento con Zurich Santander Seguros México, S.A. que incluye:

1. Seguro de Vida e Invalidez Temporal Total con una suma aseguradora equivalente al saldo insoluto.

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

Adicionalmente contarás con la Cobertura por desempleo que cubren al Titular y su Obligado Solidario sólo si éste participa con ingresos en el pago del crédito, sin costo adicional hasta por el equivalente a 9 pagos mensuales del crédito.

2. Seguro de Daños por una suma asegurada equivalente al valor comercial del inmueble descontando el valor del terreno sobre el que se sitúa el mismo bien.

Adicionalmente contarás 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

En caso de que contrates los seguros mencionados con Zurich Santander Seguros México, S.A., el pago de las primas se realizará conjuntamente con el pago de las mensualidades del crédito hipotecario.

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 inmueble descontando el valor del terreno.

▪ 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

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

Los seguros mencionados deberán estar contratados a la fecha de firma del crédito con una compañía aseguradora de reconocida solvencia económica, deberán designar como **Beneficiario Preferente e irrevocable a nombre de Banco Santander México S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México** y estar vigentes mientras exista alguna obligación pendiente de cubrir con Banco Santander; por lo que, los términos, condiciones, costos y comisiones para dichos seguros serán los que el Cliente convenga con la Compañía Aseguradora de su elección.

Banco Santander México S.A. se reserva la facultad de aceptar o no la(s) póliza(s) en los que conforme a la legislación en la materia se formalicen dichos seguros según cumplan los requisitos anteriores.

Asimismo, en caso de que el cliente contrate por su cuenta los seguros, deberá entregar a Banco Santander México S.A. el comprobante de renovación y los recibos de pago de los seguros antes señalados al menos con 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento de la cobertura.

MEDIOS DE CONTRATACION Y COBERTURA

Nuestros créditos pueden tramitarse en cualquiera de nuestras sucursales en toda la República Mexicana, 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

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.

CONDICIONES GENERALES

Lugar y 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 a más tardar en la fecha límite de pago que se indique en el estado de cuenta.

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.

El cliente que así lo desee, podrá efectuar los pagos mensuales de su Crédito Hipotecario a través de cargos automáticos a la cuenta de depósito bancario de dinero que tenga abierta en Banco Santander México S.A.

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.

Cuando el monto del pago anticipado sea por el total del saldo insoluto del crédito (liquidación anticipada) y se realice dentro de los primeros sesenta meses del plazo del crédito contados a partir de la fecha de firma del crédito, se pagará una comisión del 2.8% calculada sobre la cantidad total pagada, por lo que al pago total deberá incluir además la comisión por pago anticipado.



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

Conforme a la legislación fiscal vigente, la parte real de los intereses efectivamente pagados por el Cliente en el ejercicio fiscal respectivo podrá ser deducible del impuesto sobre la renta para las Personas Físicas de aquellos créditos destinados a la adquisición de vivienda, construcción o remodelación de casa habitación.

Para ello se aplicarán las disposiciones vigentes de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público por lo que te recomendamos asesorarte con un especialista en la materia.

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

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, previa solicitud y en caso de ser aprobado su crédito, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes con anterioridad a la firma 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 de su crédito.
6. Contratar 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
6. Si no realiza el pago de los seguros con una o más mensualidades o no los tiene contratados, en caso de ocurrir algún siniestro existe la posibilidad de que la reclamación no proceda y como consecuencia el pago de la indemnización.

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 **55 5169-4300**
- En cualquiera de nuestra red de sucursales.
- Página de Internet www.santander.com.mx
- **UNE (Unidad Especializada de Atención a Clientes)**
Domicilio: Prolongación Paseo de la Reforma N° 500, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01219 Ciudad de México, México, acceso a nivel de calle
Teléfonos: Desde cualquier parte de la república al número 55 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 ó 0180 0999 8080, correo electrónico: asesoria@condusef.gob.mx, página de Internet: <https://www.condusef.gob.mx>

REQUISITOS

Requisitos mínimos del cliente

1. **Edad.** Mínima de 21 años y máxima 80 años y 6 meses como resultado de la suma del plazo más la edad del cliente.
2. **Ingresos.**
 - ✓ A partir de \$6,500
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. Para construcción también aplica el seguro de Obra

Requisitos mínimos de la Vivienda

1. **Tipo.** Se financiará desde vivienda de tipo interés social y medio-residencial nueva o usada.
2. **Valor de la Vivienda:** Mínimo de \$250,000 pesos y máximo \$3,900,000
3. **Ubicación.** En una zona urbana de tipo habitacional o mixtas, regularizadas y que cuenten con todos los servicios. Con subsidio cubrir los requisitos de CONAVI.
4. **Avance de obra.** En créditos de Adquisición de cualquier tipo 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.

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 Única 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).

Personas Independientes o con Actividad Empresarial

- ✓ Alta ante la Secretaría 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: Personas que cotizan al IMSS o ISSSTE, 2 si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcenal y 4 si es semanal, con antigüedad máxima de 60 días.
Personas no afiliadas, 4 si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcenal y 16 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 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.

Otras formas de comprobación

Por ahorro:

- ✓ Estados de cuenta de cheques, últimos 6 meses o
- ✓ Certificados de ahorro

Ahorro previo:

- ✓ Estados de cuenta de cheques o ahorro o inversión a nombre del solicitante, últimos 6 meses con desglose de movimientos.

Esquema de buen pagador:

- ✓ Estados de cuenta de crédito personal o crédito automotriz, últimos 12 meses.

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 Única 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. Acta de Nacimiento
4. 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 2 años de antigüedad y el más reciente, o
- ✓ Alta del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

**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.

Asalariados NO afiliadosSueldos o salarios:

- ✓ Recibos de nómina más recientes: 4 meses si la frecuencia de pago es mensual, quincenal o catorcenal y 16 si es semanal, con antigüedad máxima de 60 días y
- ✓ Recibo de nómina más antiguo que muestre 6 meses de antigüedad y el más reciente, o

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
 - Clave Única de Vivienda (CUV) debidamente registrada en Registro Único de la Vivienda
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. 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 Única 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

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.

CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda.

IVA. Impuesto al Valor Agregado

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

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

S.H.F. Sociedad Hipotecaria Federal

SOFOL. Sociedad Financiera de Objeto Limitado

SOFOM. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple

TIIE. Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio



UDIS. Unidades de Inversión.

Condiciones sujetas a cambio sin previo aviso

Conoce nuestro aviso de Privacidad en www.santander.com.mx