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 FREE

DESCRIPCION DEL PRODUCTO

Es un crédito simple con interés y garantía hipotecaria en moneda nacional que ofrece el beneficio de la reducción de la tasa de interés ordinaria por pago puntual; sin comisiones y sin cobro de seguros.

BENEFICIOS

- Reducción de la tasa de interés por pago puntual
- Sin cobro de comisión por apertura ni de autorización de crédito
- Sin cobro de avalúo ni seguros
- Dos esquemas de pagos a seleccionar: Pagos Fijos o Pagos Crecientes.

CARACTERISTICAS

Moneda: Nacional
Cobertura Geográfica: Nacional

El monto mínimo del crédito es de $100,000 y el máximo es de $6,000,000
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
  - ✓ Apoyo INFONAVIT
  - ✓ Cofinanciamiento con el INFONAVIT
- Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda
- Sustitución de Hipoteca

TASA DE INTERES Y ESQUEMA DE PAGOS

Tasa de interés anual ordinaria fija inicial
Fija por los primeros 3 años

Adquisición, Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda, Sustitución de hipoteca
11.35%

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

Tasa de interés anual ordinaria inicial
La tasa de interés se establecerá con base en el aforo y permanecerá fija durante los primeros 3 años

Tasa de Interés Anual por el plazo restante (a partir del 4to año):

- Se determinará con base en la puntualidad con que se realice el pago de las mensualidades.
- Si durante los primeros 3 años se realizan los pagos de manera puntual, la tasa de interés bajará ¼ de punto porcentual respecto a la tasa de interés inicial. De lo contrario, se incrementará ¼ de punto porcentual.
- A partir del cuarto año, los descuentos a la tasa de interés se revisarán anualmente en el aniversario, bajando la tasa de interés actual en ¼ de punto porcentual si los pagos fueron puntuales o subiendo la tasa de interés actual ¼ de punto porcentual si hubiera presentado atrasos.

Adquisición, Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda, Sustitución de hipoteca

- La tasa mínima es de **10.35%** y la máxima de **12.35% anual**

- Si en cualquier momento del plazo tuviera tres o más pagos vencidos (atraso mayor a 90 días naturales) la tasa de interés no volverá a bajar, pero puede seguir subiendo cada año en que se presenten atrasos hasta llegar a la tasa techo.

Adquisición, Terminación de Obra, Remodelación, ampliación y mejoras a la vivienda, Sustitución de hipoteca

- La tasa máxima es de **12.35% anual**

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, 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.- 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. 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

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.

INFONAVIT	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) de la Ciudad de México
BANCO	Crédito Banco hasta el 95% del valor de la propiedad

La suma del crédito Banco más el crédito del INFONAVIT más la Subcuenta de Vivienda no deberá ser mayor al 100%

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%.

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.

COMISIONES Y CONDICIONES

Producto	HIPOTECA FREE		
Destino	Adquisición, Adquisición con Apoyo INFONAVIT, Cofinavit	Terminación de Obra, Remodelación y Mejoras a la vivienda	Sustitución
Valor Mínimo de Vivienda	$250,000		
Financiamiento máximo[1]	Hasta 90% Apoyo INFONAVIT hasta 95%	Hasta 50%	Hasta 90%
Plazo	10, 15 y 20 años		8, 10,12,15,17 y 20 años
Tasa de interés anual ordinaria fija inicial (fija por los primeros 3 años) [2]	**11.35% anual**		
Beneficios por pago puntual Reducción de tasa por cada 12 pagos puntuales y consecutivos	Tasa **11.35% anual** Cumple: Tasa piso **10.35% anual** No cumple: Tasa techo **12.35% anual**		
Tasa de Interés Anual Moratoria	1.5 veces la tasa ordinaria		
Pago por cada mil pesos de Crédito	Pagos Fijos: Desde $ 11.01 Pagos Crecientes: Desde $ 9.77		
Ajuste anual al Pago	Pagos Crecientes: Desde 2.00 y hasta 4.30% en función del plazo		

COMISIONES	Incluidos en el Cálculo del CAT (Costo Anual Total)
Contratación crédito	$0
Administración autorización de crédito diferido	$0
Gastos de preoriginación avalúo hipotecario[3]	$0
Seguro de Vida e Invalidez[4]	**Cobertura básica**. Cubre el saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento: 0.00 **Cobertura amplia**: Cubre el saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento o invalidez Total y Permanente. 1 asegurado: 0.2330 / 2 asegurados 0.3731 / 3 asegurados 0.4649 / 4 asegurados 0.5863 Factores al millar, pagado mensualmente. Calculado sobre el saldo insoluto
Seguro de Desempleo[4]	Incluido en el Seguro de Vida Cobertura básica: Cubre hasta 3 mensualidades durante la vida del crédito Cobertura amplia: Cubre hasta 9 mensualidades durante la vida del crédito
Seguro de Daños[4]	Cobertura básica : 0.00 Cobertura amplia: 0.1856 al millar mensuales Pagado mensualmente. Calculado sobre la suma asegurable

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

Notas

[1] Sujeto al perfil del cliente

[2] La tasa inicial máxima si el cliente elige la comisión por Pago Anticipado Total será **11.35% 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 inicial de **12.35% anual**
[3] Sólo aplica para un primer avalúo. En caso de requerirse un segundo avalúo o visitas adicionales o elaboración de planos, será con cargo al cliente.
[4] 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 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)

Costo Anual Total (CAT) Promedio por tipo de vivienda 1/	
Tipo de Vivienda	
Media	**CAT Promedio 11.9% Sin IVA, informativo**
Residencial	**CAT Promedio 11.9% Sin IVA, informativo**
Residencial Plus	**CAT Promedio 11.7% Sin IVA, informativo**

Vigencia de la oferta: De la fecha de cálculo descrita al 04 de marzo 2027

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 04 de septiembre de 2026 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.

Tipo de Vivienda	Valor del Inmueble (UDI 31 diciembre 2025): 8.665387
Económica	$ 758,230
Media	$ 1,798,076
Residencial	$ 3,942,760
Residencial Plus	$ 8,275,453

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.

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 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:

a) COBERTURA BÁSICA SIN COSTO PARA EL CLIENTE

1. **Seguro de Vida con una suma aseguradora equivalente al saldo insoluto.**

Cubre el saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento.

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 3 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.**

b) COBERTURA COMPLEMENTARIA CON COSTO PARA EL CLIENTE

3. **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.

4. **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 de seguro 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

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.

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.

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 respetivo 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 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, 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 mencionados con la Aseguradora de su preferencia.

Advertencias

1. Tasa de Interés: Si es un crédito de tasa variable. "Al ser un crédito de tasa variable, los intereses pueden aumentar.
2. 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
3. Si el pago de su mensualidad cae en día inhábil, el pago se realizará al siguiente día hábil.
4. La autorización del crédito es una facultad discrecional de Santander por lo que se reserva el derecho de otorgarla o negarla.
5. 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.

6. 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.
7. 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 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): 5553400999 ó 0180 0999 8080, correo electrónico: asesoría@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.**

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 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 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) o
- ✓ 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 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. 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”. 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. 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.
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 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.
INFONAVIT. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
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

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