

CRÉDITO HIPOTECARIO INBURCASA

Junio 2013



El crédito hipotecario con el que puedes obtener una tasa fija hasta del 10.5%

Destinos

Adquisición vivienda: Compra de casa habitación nueva o usada

Adquisición Terreno: Compra de Terreno URBANO

Liquidez: Se constituye hipoteca sobre un inmueble (casa ó terreno URBANO) a nombre del mismo Solicitante a fin de obtener recursos sin un fin específico; en general para pagar compromisos de corto y mediano plazo.

Sustitución de Hipoteca: El Solicitante tiene un crédito hipotecario con otra institución financiera y para obtener mayor plazo de pago o mejorar las condiciones financieras actuales de ese crédito, Inbursa le otorga uno nuevo constituyendo la garantía hipotecaria a su favor.

Remodelación y Construcción: Garantía hipotecaria sobre una casa habitación a fin de realizar en esta alguna mejora, o construir en terreno propio (URBANO) una casa habitación.

Características del crédito

Condiciones Inburcasa - Público en general

Destino	Plazo Años	Tasa	Aforo Máximo	Crédito Mínimo	Comisión Apertura	Costo Avalúo
Adquisición Tradicional Nota 1 y 5	1 a 20	10.90% 10.50%	Del 70.01% al 80% Hasta el 70%	\$250,000.00	1.50%	0.20% Nota 3
Adquisición Terreno Nota 2	1 a 10	10.90%	70%	\$250,000.00	1.50%	
Construcción Remodelación Nota 4	1 a 20	10.90%	50%	\$150,000.00	1.50%	
Sustitución Hipoteca	1 a 15	10.90%	80%	\$250,000.00	1.50%	
Liquidez Nota 2	1 a 10	14.00%	60%	\$150,000.00	3.00%	

Nota 1: En adquisición de casa habitación, si el valor de avalúo del inmueble es igual a mayor a 3 millones, la tasa disminuye 0.30 puntos

Nota 2: Tasas más IVA

Nota 3: Del valor comercial concluido más IVA. Tarifa mínima de cobro \$1,500 y máximo \$15,000

Nota 4: El monto de crédito máximo en construcción es de 6 millones

Nota 5: En Apoyo Infonavit y en Cofinavit el aforo máximo es del 90%

Recuerda



- ✓ Tasa y pagos mensuales **FIJOS**
- ✓ Pago del crédito a través de Domiciliación a **CUENTA DE CHEQUES INBURSA**
- ✓ Seguros de Vida y Daños Financiados al 100% por el plazo del Crédito
- ✓ Prepagos sin penalización (mínimo 1 mensualidad. Prepagos mayores a \$50,000 a elegir, entre reducción de plazo o reducción de mensualidad)
- ✓ Coacreditado: Únicamente familiares directos: padre (s), cónyuge, hijo (s) o hermano (s)
- ✓ Si la compra es entre familiares, el crédito será máximo del 50% del valor avalúo
- ✓ En todos los casos, la garantía será sobre: Casa habitación, departamento, casa en condominio, o terreno URBANO. Los inmuebles no deberán contener local o uso de suelo comercial.

Requisitos



- Edad mínima de 21 años al contratar el crédito y 75 años de edad al concluir el plazo del crédito*.
- Clientes de 30 años en adelante deberán contar con Historial Crediticio.
- Antigüedad laboral mínima de 6 meses en el empleo actual o 2 años entre el actual y el anterior. Si es persona física con actividad empresarial o profesional, deberá contar con 3 años (declaraciones de impuestos).
- El pago mensual del crédito no deberá exceder del 35% del ingreso bruto, tanto en lo individual como con coacreditado.
- Contar con una cuenta de cheques en Banco Inbursa.
- Buenas referencias en el Buró de Crédito
- No estar dado de alta como REPECO (Régimen de Pequeño Contribuyente)

* Si se excede la edad de 55 años al contratar el crédito, se puede solicitar un plazo de crédito menor, de tal manera que a la fecha de terminación del crédito no supere los 75 años de edad. El seguro de Vida cubrirá invalidez hasta los 65 años de edad.

Limitantes para tomar una Garantía

- Los inmuebles a adquirir o que se dejan como garantía NO pueden provenir de juicios por inmatriculación administrativa.
- NO se aceptan inmuebles de origen de CORETT (Comisión de la Regularización para la Tenencia de la Tierra) o su equivalente en cada uno de los Estados de la República, o que se trate de terrenos ejidales, prescripción positiva o usucapión que tengan menos de 10 años inscrito en el R.P.P. y C. como propiedad privada.
- Las partes Vendedora, Compradora y/o Obligado(s) Solidario(s) no podrá(n) estar representada por un apoderado, invariablemente deberá (n) comparecer a firmar la operación, salvo aquellos casos en que la parte Vendedora sea persona moral.
- La garantía ofrecida deberá estar a nombre del mismo solicitante del crédito, por lo que no procede la figura de GARANTE HIPOTECARIO.
- En los casos de Sustitución de Hipoteca, se deberá contar con el o los poderes e identificación del o los representantes del acreedor actual (Banco o Sofol), así como la carta de instrucción notarial de cancelación de hipoteca donde aceptan el pago y la cancelación anticipada.
- En sustituciones de hipoteca, es necesario validar con el área de producto si el acreedor actual puede ser o no sustituido.



Nicho de Oportunidad

Adquisición Terrenos Urbanos ¿Por qué?

**Las mejores
condiciones**

Plusvalía



**Proyecto según
tiempos y flujos
del cliente**

Patrimonio

Programas Infonavit



Cofinavit...

Crédito hipotecario en
cofinanciamiento

Apoyo Infonavit

Si se desea adquirir una vivienda y aprovechar las aportaciones patronales al Infonavit, se puede utilizar este esquema.

Características:

- ✓ Valor máximo de la vivienda según valor del avalúo: **SIN LÍMITE**
- ✓ Destinado únicamente para la adquisición de casa habitación.
- ✓ Crédito Inbursa hasta el 90% para adquisición.
- ✓ Aplican términos y condiciones generales del programa Inburcasa.



Apoyo Infonavit

Requisitos Infonavit:

- ✓ Tres años mínimo de cotizar en el Infonavit.
- ✓ **No tener** crédito vigente con el Instituto.
- ✓ Ser derechohabiente del Infonavit con relación laboral vigente.



Cofinanciamiento



Es un crédito otorgado por BANCO INBURSA de manera conjunta con INFONAVIT destinada a **Adquisición de casa habitación** nueva o usada.

A través de este crédito el instituto otorga una parte del crédito que es descontado a través de su nómina y Banco Inbursa otorga la otra parte del crédito de la cual los pagos serán domiciliados a su cuenta de cheques Inbursa.

El monto de crédito otorgado por INFONAVIT podrá cubrir el enganche mínimo requerido por INBURCASA que es del 10%, en caso que el ingreso del cliente no permita efectuar la cotización se tendrá que incrementar el monto de enganche.

Cofinanciamiento

Beneficios:

- ✓ Podrás usar tu ahorro en la Subcuenta de Vivienda para ampliar tu capacidad de compra.
- ✓ Una vez que terminas de pagar el crédito del Infonavit, tus aportaciones patronales se destinarán al pago de tu crédito con la institución financiera.
- ✓ Recibirás los mismos beneficios que aplican al Crédito Infonavit.



Requisitos Infonavit:

- ✓ **Contar con 116 puntos en la precalificación del Infonavit**
- ✓ No haber obtenido un crédito de Infonavit
- ✓ Ser derechohabiente con relación laboral vigente.
- ✓ Aprobar la solicitud de crédito con Banco Inbursa

Existe la modalidad de **Cofinavit Conyugal** para que se **sumen los Saldos de las Subcuentas de Vivienda de ambos**, más el **crédito que el propio Infonavit (obligatorio tomarlo) les otorga a cada uno** y puedan adquirir un inmueble de mayor valor (sujeto a capacidad de crédito de ambos).

Cofinavit...

Crédito hipotecario en
cofinanciamiento

Formatos y Contacto



Los formatos autorizados son los siguientes:

- Solicitud de crédito hipotecario
- Sobre para trámite de autorización
- Solicitud de seguro de vida crédito
- Solicitud de contratación Inburcasa
- Fólder para trámite de contratación

BINC-001-14
BINC-007-8
F-1930-12
BINC-006-7
BINC-002-10

CONTACTO INBURCASA

Email: **inburcasa@inbursa.com**



Junio 2013 Versión 25