

CRÉDITO HIPOTECARIO INBURCASA

A nuestra Fuerza de Ventas

Estimado Asesor / Promotor:

Hemos preparado este material de consulta de nuestros créditos hipotecarios, que esperamos sea una importante herramienta de apoyo para el conocimiento y promoción del producto.

No tenemos ninguna duda que la capacitación es la base fundamental en cualquier actividad profesional, razón por la que te hacemos una cordial invitación para que la leas con detenimiento.

La dedicación y tiempo que le inviertas tendrá su recompensa en el corto plazo, ya que el estar preparado y actualizado en el tema, hará la diferencia ante los prospectos y clientes que se sentirán tranquilos con la confianza que nos brindan al elegirnos como la mejor alternativa, consolidando así la relación en la que podrás ofrecerle varios productos mas de nuestro Grupo Financiero.

Por nuestra parte nos quedamos con el compromiso de seguir preparándonos para atender adecuadamente los negocios que puedas generar, con oportunidad y deseos de ser ***Diferentes y Mejores***.

Esperamos contar una vez mas con tu valioso apoyo para que nos escribas al correo inburcasa@inbursa.com donde recibiremos con gusto tus comentarios y sugerencias.

Cordialmente,
Crédito Hipotecario

Comisiones para el Asesor Financiero



Asesor Integral:

Sobre el monto de crédito total dispuesto: **2.0% ¹**

Sobre la prima del seguro de daños: **12% ²**



Asesor NO Integral:

Sobre el monto de crédito total dispuesto: **1.0% ¹**

Sobre la prima del seguro de daños: **12% ²**



¹ Aplican modificaciones en programas especiales

² Deberás contar con clave "A" de Seguros

Julio 2009 Versión 22



INBURCASA

Un crédito diferente.



El crédito hipotecario con el que puedes obtener una tasa fija hasta del 12.4% directa

Destinos:

Adquisición: compra de inmueble, casa habitación nueva o usada o terreno URBANO.*

Liquidez: hipoteca sobre un inmueble (casa ó terreno URBANO) a fin de obtener recursos. *

Sustitución de Hipoteca: traslado de deuda (Inbursa liquida el crédito hipotecario que el Cliente tenga con otra institución financiera y a su vez adquiere el compromiso con Inbursa).

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

* En Adquisición de Terreno y Liquidez la tasa aumenta 1.5 puntos porcentuales (IVA)

Julio 2009 Versión 22

Características del crédito



- **Plazo:** De 1 a 15 años.
 - **Valor mínimo del inmueble:** Ver tabla.¹
 - **Monto mínimo del crédito:** Ver tabla.
 - **Moneda:** Pesos
 - **Tasa y pagos mensuales:** fijos durante la vigencia del crédito.
 - **Cobro:** cargo automático a cuenta de cheques Inbursa (ct, efe, básica).
 - **Seguros:** Vida y Daños financiados.
 - **Prepagos:** sin penalización.²
 - **Coacreditado:** únicamente familiares directos: padres, cónyuge, hijos o hermanos.³
 - **Garantía sobre:** casa habitación, departamento, casa en condominio, terreno **URBANO**. Los inmuebles **no** deberán contener local o uso de suelo comercial.
- ¹ Los inmuebles deberán tener una vida útil estimada de por lo menos **25 años** (ver nota para créditos con Infonavit). Ver **límites para tomar garantías o formalizar créditos**.
- ² Podrán efectuarse el día de pago de la amortización. Si el prepago es menor a \$50,000 únicamente reduce el plazo; si es a partir de dicha cantidad y superior, el Cliente puede optar que se reduzca plazo o la mensualidad. Mínimo de anticipo el equivalente a una mensualidad.
- ³ Si la compra es entre familiares, el crédito será máximo del **50%** del valor avalúo.

Julio 2009 Versión 22

Condiciones Financieras (parte I)

	VALOR VIVIENDA		PLAZO AÑOS	TASA	PLAZO AÑOS	TASA	PLAZO AÑOS	TASA	COMISION APERTURA	CREDITO HASTA	CREDITO MINIMO
	DESDE	HASTA									
ADQUISICION TRADICIONAL	\$ 250,000	\$ 1,000,000	11 - 15	13.30%	6 - 10	12.90%	1 - 5	12.70%	2.25%	85.00%	\$ 150,000
	\$ 1,000,001	\$ 3,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	85.00%	\$ 150,000
	\$ 3,000,001	\$ 6,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	80.00%	\$ 150,000
	\$ 6,000,001	MAYOR	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	70.00%	\$ 150,000
ADQUISICION APOYO INFONAVIT	\$ 250,000	\$ 1,000,000	11 - 15	13.30%	6 - 10	12.90%	1 - 5	12.70%	2.25%	90.00%	\$ 150,000
	\$ 1,000,001	\$ 3,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	90.00%	\$ 150,000
	\$ 3,000,001	\$ 6,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	80.00%	\$ 150,000
	\$ 6,000,001	MAYOR	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	70.00%	\$ 150,000
ADQUISICION COFINAVIT	\$ 250,000	\$ 1,000,000	11 - 15	13.30%	6 - 10	12.90%	1 - 5	12.70%	1.00%	90.00%	\$ 100,000
	\$ 1,000,001	\$ 3,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	90.00%	\$ 100,000
	\$ 3,000,001	\$ 6,000,000	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	80.00%	\$ 100,000
	\$ 6,000,001	MAYOR	11 - 15	12.90%	6 - 10	12.70%	1 - 5	12.40%	2.25%	70.00%	\$ 100,000
ADQUISICION TERRENO	\$ 300,000	\$ 1,000,000			6 - 10	13.75%	1 - 5	13.75%	2.25%	70%	\$ 150,000
	\$ 1,000,001	\$ 3,000,000			6 - 10	13.75%	1 - 5	13.75%	2.25%	70%	\$ 150,000
	\$ 3,000,001	\$ 6,000,000			6 - 10	13.75%	1 - 5	13.75%	2.25%	60%	\$ 150,000
	\$ 6,000,001	MAYOR			6 - 10	13.75%	1 - 5	13.75%	2.25%	50%	\$ 150,000
LIQUIDEZ	\$ 300,000	\$ 10,000,000			6 - 10	15.00%	1 - 5	15.00%	3.00%	50%	\$ 150,000
CONSTRUCCION REMODELACION	\$ 500,000	\$ 6,000,000	11 - 15	13.75%	6 - 10	13.50%	1 - 5	13.50%	2.25%	50%	\$ 200,000
SUSTITUIR HIPOTECA	\$ 200,000	MAYOR	11 - 15	Nota 1	6 - 10	Nota 1	1 - 5	Nota 1	1.25%	Nota 1	\$ 150,000

Condiciones Financieras (parte II)



Estudio de crédito:	\$450.00 mas IVA ² Se cobra del anticipo de \$6,000
Comisión por Avalúo:	2.5 al millar (mínimo \$1,000) mas \$500 ³ mas IVA
Comisión de Apertura:	Ver tabla ⁴
Tasas de Interés:	Ver tabla ⁵

¹ En base al destino, plazo y aforo que le corresponda.

² No aplica para empleados de GFI y Grupo CARSO.

³ No se cobran los \$500 para empleados de GFI.

⁴ **Sin** comisión para empleados de GFI. Para empleados de Grupo CARSO **con** Convenio de Descuento por Nómina comisión del 1.0% (puede financiarse si existe capacidad de crédito) y del 2.0% **SIN** Convenio y en destino de Liquidez.

⁵ Para empleados de GFI la tasa es 12.00%; Grupo CARSO con Convenio de Descuento por Nómina, la tasa mas baja que le corresponda por el plazo. Para Grupo CARSO **SIN** Convenio firmado, la que le corresponda en base a la tabla. Para Grupo CARSO con destino de Liquidez la tasa es de 14.0% (mas IVA).

Julio 2009 Versión 22

Accesorios **No** financiados

¡Por el **Crédito**
ni te preocupes!



INBURCASA

Un crédito diferente.

La decisión de tu vida

Comisión de Apertura*

Avalúo**

Escrituras

del 3% al 7% sobre el valor del inmueble.***

Estudio de Crédito

Otros

Tasa de interés moratoria:

Tasa ordinaria por 3 sobre mensualidad vencida (después de la tercera sobre saldos insolutos).

* Cuando el destino se trate de Liquidez y Adquisición de Terreno se cobrará I.V.A.

** Para los Estados de Querétaro, Morelos y Distrito Federal se requiere adicionalmente al avalúo comercial, uno fiscal el cual tendrá un costo extra.
A lo anterior podrán incorporarse otros, de acuerdo a las disposiciones de cada Entidad.

*** El porcentaje de los gastos notariales varía de acuerdo al destino del crédito y ubicación del inmueble. Incluye impuestos, derechos y honorarios.

Julio 2009 Versión 22



Requisitos

- Tener entre 21 y **70** años de edad al concluir el plazo del crédito*.
- Antigüedad laboral mínima de **2** años (en el empleo actual o anterior***). Si es persona física con actividad empresarial o profesional, deberá contar con **3** años (declaraciones).
- El pago mensual del crédito no deberá exceder del 30% del ingreso bruto, tanto en lo individual como con coacreditado.
- Contar con una cuenta de cheques de Banco Inbursa.
- Buenas referencias en el Buró de Crédito**.

* Si se excede la edad de **55** años se puede solicitar un plazo de crédito menor, de tal manera que a la fecha de terminación del crédito no supere los 70 años de edad.

NO son sujetos de crédito los solicitantes bajo el Régimen Fiscal de **REPECO** (Régimen de Pequeño Contribuyente).

** Cuando el solicitante y/o coacreditado tengan **30 años o más**, deberán contar invariablemente con antecedentes crediticios en el Buró de Crédito.

*** Comprobante oficial de la empresa correspondiente. (**Carta patronal, hoja finiquito, recibos de los períodos necesarios**).

Julio 2009 Versión 22

Monedero Electrónico SEARS*



✓ Exclusivo para poseedores de un INBURCASA con destino de **ADQUISICIÓN de casa habitación.**

Con el Monedero Electrónico Sears podrás amueblar y decorar tu nuevo hogar o adquirir los más variados artículos de todos los departamentos de cualquier tienda SEARS* de la República Mexicana y terminar de pagarlos muchísimo tiempo después.

✓ Se trata de una ***línea de crédito adicional*** que se pagará a la **misma** tasa y al **mismo** plazo que el crédito original.

✓ Esta tarjeta tendrá hasta el 5% equivalente del monto del crédito, para que disfrutes de las siguientes ventajas exclusivas:

- Ofrece un **5%** de descuento en tus compras.
- Posee una vigencia de todo un año a partir de la fecha de emisión.
- Tienes hasta el plazo de tu crédito Inburcasa para pagar.

*Aplican restricciones para ciertas tiendas y departamentos.

Línea Telefónica Residencial Gratuita:



Todos aquellos Clientes a los que se les haya otorgado un crédito Inburcasa de un monto mayor o igual a los **\$300,000** y el destino del mismo haya sido **ADQUISICIÓN de casa habitación**, de manera gratuita y opcional se hará acreedor a una Línea Telefónica Residencial que le incluirá los siguientes accesorios:

- Aparato telefónico básico.
- Cableado interior para un aparato.
- Instalación.

Julio 2009 Versión 22

Programas Infonavit



Cofinavit...

Crédito hipotecario en
cofinanciamiento

Julio 2009 Versión 22

INBURCASA



Si se desea ***adquirir*** una vivienda o ***construirla*** en un terreno URBANO propio y aprovechar las aportaciones patronales al Infonavit, se puede utilizar este esquema.

Características:

- Valor máximo de la vivienda según valor del avalúo: **SIN LIMITE**
- Destinado **únicamente para la adquisición** o **construcción** de casa habitación.
- Crédito **hasta** el 90% para adquisición.
- Crédito **hasta** el 50% del valor del terreno para construcción.
- Aplican términos y condiciones generales del programa Inburcasa sin Apoyo Infonavit.

Julio 2009 Versión 22

INBURCASA



Ventajas:

- Las **aportaciones patronales futuras** se aplican directamente al pago del crédito (a las últimas mensualidades) disminuyendo el plazo del mismo.
- En caso de desempleo (**no cotizar al IMSS**), el **Saldo** de la **Subcuenta de Vivienda** del acreditado cubriría los pagos mensuales **inmediatos** del crédito (hasta que se agote el saldo).

Requisitos Infonavit:

- Tres años mínimo de cotizar en el Infonavit.
- **No tener** crédito vigente con el Infonavit o haberlo liquidado tres años antes.
- Ser derechohabiente del Infonavit **con relación** laboral vigente.

Julio 2009 Versión 22



Es un crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por BANCO INBURSA de manera conjunta con INFONAVIT a derechohabientes que desean **ADQUIRIR** una casa habitación nueva o usada.

Puedes utilizar este programa para una vivienda que **no tiene límite en el valor avalúo.**

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 les otorga a cada uno y puedan adquirir un inmueble de mayor valor (sujeto a capacidad de crédito de ambos).

A partir del mes de abril **se incorpora una modalidad** denominada **Cofinavit AG** (Anualidades Garantizadas) para los trabajadores de 11 salarios mínimos y mas, con el mismo destino de compra de casa habitación sin límite en el valor del inmueble a adquirir.

Cofinavit...
Crédito hipotecario en
cofinanciamiento

Julio 2009 Versión 22

Características del crédito
Destino: Adquisición de vivienda nueva o usada.
Plazo: De 1 a 15 años.
Moneda: Pesos.
Enganche: El Saldo de la Subcuenta de Vivienda DISPONIBLE más el crédito Infonavit deberán cubrir por lo menos el enganche anotado de acuerdo al valor avalúo del inmueble (ver tabla).
Inmueble: Casa o departamento de uso habitacional, NO debe contener locales comerciales o uso de suelo comercial.
Vida útil remanente mínimo de 30 años.

Requisitos para el INFONAVIT
Relación laboral vigente.
Plazo: Hasta 30 años.
Moneda: Salarios Mínimos.
Contar con 116 puntos en la precalificación del Infonavit.
No haber obtenido un crédito del Infonavit.
Aprobar la solicitud de crédito con BANCO INBURSA.
Vida útil remanente mínimo de 30 años.
Los importes máximos de crédito aparecen mas adelante, dependiendo del producto.

VSM = Veces Salario Mínimo y pudiera modificarse a la fecha de la solicitud.

En caso de ser conyugal, los requisitos son para ambos.

Julio 2009 Versión 22

¿Cómo se integra el crédito?

Ejemplo

Valor máximo
del inmueble
SIN LIMITE



SSV: Complementa
crédito INFONAVIT

Crédito INFONAVIT:
aportaciones
patronales futuras y
descuento por
nómina



Crédito Inburcasa:
Pago no mayor al
25%
del salario del
trabajador

NUEVO AG

Anualidades
Garantizadas

Con Infonavit AG, el
Instituto abonará al
crédito de Inburca, el
SSV pendiente
durante 5 anualidades
vencidas y así
terminar de pagarlo
antes del plazo
original.

Cofinavit...
Crédito hipotecario en
cofinanciamiento



Diferencia a cargo del
Trabajador (en su caso)

Julio 2009 Versión 22

- En el esquema **Cofinavit tradicional** (para trabajadores de **menos de 11 salarios**), el total del Saldo de la Subcuenta de Vivienda se entrega al momento de la firma del crédito JUNTO con el crédito del Infonavit.
- El nuevo modelo de **Cofinavit AG** está orientado para derechohabientes **con 11 salarios o mas**, con el que podrán realizar su operación de compra de vivienda de una forma más rápida, predominando los cambios que podrás observar en la siguiente lámina.
 - Para la firma del crédito, una parte del **SSV** (mas crédito Infonavit) se entrega como parte de enganche y el remanente se entregará a Inbursa en 5 anualidades vencidas*, con lo que el crédito lo liquidan en mucho menor plazo que el pactado originalmente.
 - Los derechohabientes tendrán la garantía de que en caso de desempleo, el SSV remanente servirá para el pago de las mensualidad de los créditos del Infonavit y del banco (hasta agotar el saldo).
- Si un cliente de 11 salarios o mas tiene **una promesa de crédito** emitida por el Instituto, podrá optar por el nuevo Cofinavit AG, siempre que se presente en el Centro de Servicio Infonavit (CESI) a modificar su esquema, entregando la documentación originalmente requerida.
- * La entrega de las anualidades (vencidas) está sujeta a las reglas del propio Infonavit, siempre que mantengan la relación laboral, continúen cotizando en el IMSS y mantengan el pago de su crédito al corriente, entre otras que defina el propio Instituto.

Julio 2009 Versión 22

Diferencias Cofinavit Tradicional y Cofinavit AG (Anualidades Garantizadas)

	Cofinavit Tradicional Trabajadores de hasta 10.9 SMM	Cofinavit AG Trabajadores de Más de 11 SMM
Saldo Subcuenta Vivienda (SSV)	<p>El total del SSV sirve como enganche y se entrega el 100% al momento de la firma ante Notario Público.</p> <p>En caso de desempleo, aplican las prórrogas y el fondo de protección de pagos.</p>	<p>Se entrega en promedio una tercera parte del SSV como enganche y el resto a Inbursa en 5 anualidades (vencidas) para disminuir el plazo del crédito original.</p> <p>En caso de pérdida de empleo, el SSV sirve para pagar al Infonavit y a Inbursa las mensualidades inmediatas hasta agotar el saldo.</p>
Crédito Infonavit	El monto máximo es de \$223,233.28 (134 VSM)	<p>El crédito es el equivalente a 2.8 veces la cantidad entregada del SSV.</p> <p>Se paga con el 5% de la aportación patronal (futura) mas el 1% de retención al salario (por nómina).</p>
Aportaciones Futuras	Después de haber liquidado el crédito de Infonavit, se aplican al saldo del crédito de Inbursa.	Después de haber liquidado el crédito de Infonavit, se aplican al saldo del crédito de Inbursa.

Se adjunta tablas de SSV disponibles y montos de crédito Infonavit (Cofinavit AG)

Julio 2009 Versión 22

Tabla de entrega de Subcuenta de Vivienda de acuerdo a edad e ingreso del derechohabiente Cofinavit AG (en miles de pesos)

Edad	11.0	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	12.0	12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	13.0	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9
Hasta 55	18	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23
56 y más	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21

Edad	14.0	14.1	14.2	14.3	14.4	14.5	14.6	14.7	14.8	14.9	15.0	15.1	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0	16.1	16.2	16.3	16.4	16.5	16.6	16.7	16.8	16.9
Hasta 55	23	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28
56 y más	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26

Edad	17.0	17.1	17.2	17.3	17.4	17.5	17.6	17.7	17.8	17.9	18.0	18.1	18.2	18.3	18.4	18.5	18.6	18.7	18.8	18.9	19.0	19.1	19.2	19.3	19.4	19.5	19.6	19.7	19.8	19.9
Hasta 55	29	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	31	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33
56 y más	26	26	26	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30

Edad	20.0	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	20.6	20.7	20.8	20.9	21.0	21.1	21.2	21.3	21.4	21.5	21.6	21.7	21.8	21.9	22.0	22.1	22.2	22.3	22.4	22.5	22.6	22.7	22.8	22.9
Hasta 55	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38
56 y más	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35

Edad	23.0	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	24.0	24.1	24.2	24.3	24.4	24.5	24.6	24.7	24.8	24.9	25.0
Hasta 55	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42
56 y más	35	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37	38	37	37	38	38	38	38	38	38	38

Julio 2009 Versión 22

Tabla de montos de crédito de Infonavit Cofinavit AG (en miles de pesos)

Edad	11.0	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	12.0	12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	13.0	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9	
Hasta 49	52	52	53	53	54	54	54	55	55	56	56	57	57	58	58	59	59	60	60	61	61	62	62	62	63	63	64	64	65	65	
50	50	51	51	52	52	53	53	54	54	54	55	55	56	56	57	57	58	58	59	59	59	60	60	61	61	62	62	63	63	64	
51	49	49	50	50	51	51	51	52	52	53	53	54	54	55	55	55	56	56	57	57	58	58	59	59	59	60	60	61	61	62	
52	47	48	48	48	49	49	50	50	51	51	51	52	52	53	53	54	54	54	55	55	56	56	57	57	57	58	58	59	59	60	
53	45	46	46	46	47	47	48	48	49	49	49	50	50	51	51	51	52	52	53	53	53	54	54	55	55	56	56	56	57	57	
54	43	44	44	44	45	45	46	46	46	47	47	48	48	48	49	49	49	50	50	51	51	51	52	52	53	53	53	54	54	55	
55	41	41	42	42	42	43	43	44	44	44	45	45	45	46	46	47	47	47	48	48	48	49	49	49	50	50	51	51	51	52	
56	38	39	39	39	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44	44	45	45	45	46	46	46	47	47	47	48	48	49	
57	36	36	36	37	37	37	38	38	38	39	39	39	40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44	44	44	45	45
58	33	33	33	33	34	34	34	35	35	35	36	36	36	36	37	37	37	38	38	38	38	39	39	39	40	40	40	41	41	41	
59	29	29	30	30	30	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	33	34	34	34	34	35	35	35	36	36	36	36	37	37	
60	25	26	26	26	26	27	27	27	27	28	28	28	28	28	29	29	29	29	30	30	30	30	31	31	31	31	31	32	32	32	
61	21	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	
62	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	
63	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	
64	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	

Julio 2009 Versión 22

Si cumples con los requisitos, estos son los pasos a seguir :

- 1.- Al aprobarse el paquete UNO, incluye en el paquete DOS el formato **Solicitud de Avalúo Inmobiliario y Dictamen Técnico de Calidad*** que aparece en el portal del Infonavit firmado por el Cliente:
- 2.- Análisis de Crédito, al contar con el avalúo, emite certificado con importe definitivo y datos de notaria asignada, los entregas al Cliente para que acuda² a la oficina del **INFONAVIT (CESI)** de la plaza en donde se ubique el inmueble a adquirir) y presenta la siguiente documentación:
 - Solicitud de Inscripción de Crédito* en dos tantos originales.
 - Carta de Instrucción Irrevocable* en dos tantos originales.
 - Carta de autorización de otorgamiento de crédito emitido por Banco Inbursa (certificado) con los datos del Notario asignado.
 - Acta de nacimiento en original o copia certificada.
 - Acta de nacimiento del cónyuge (en caso de crédito conyugal) en original o copia certificada.
 - Acta de matrimonio, en caso de crédito conyugal (original o copia certificada).
 - Identificación oficial (y del cónyuge si se trata de crédito conyugal) en original y fotocopia.
 - Avalúo realizado por la Unidad de Valuación autorizada por Inbursa (solo original).
 - Estado de cuenta de cheques del vendedor que contenga la CLABE donde se depositarán los recursos del Infonavit (solo fotocopia legible).
 - El CESI entrega la carta autorización y el Cliente o Asesor la presentará a la notaria asignada, mandando fotocopia al área de producto.

*Estos formatos pueden obtenerse a través del portal del Instituto. www.infonavit.org.mx

¹ Para oficinas del interior (ya cuentan con el avalúo original), el certificado se envía al gerente de la oficina para su impresión y firma. Para oficinas del D.F. el Asesor acude al Área de Producto para recoger avalúo y certificado.

² El Asesor podrá acudir en representación del Cliente siempre que lo autorice firmando en el espacio que para tal efecto se localiza en la solicitud de inscripción y el Asesor deberá presentar su identificación oficial vigente en original y copia.

Julio 2009 Versión 22



Con los cambios en los montos de crédito que determinó el **Infonavit** a partir de abril 2009, es importante tomar en cuenta que un trabajador podrá **contar con mas recursos** para adquirir una vivienda de mayor precio, ya que al disminuir el importe del crédito del Infonavit, la parte que no se retendrá de su nómina incrementa el crédito a otorgar por Inbursa:

- Invariablemente deberá ejercer el **Saldo** de la **Subcuenta de Vivienda** mas **el total** del crédito del Infonavit.
- El **valor del inmueble** a adquirir deberá ser superior al importe señalado como máximo mas el crédito mínimo de Inburcasa de \$100,000
- La capacidad de crédito del solicitante que puede destinarse al pago mensual del crédito será **hasta por el 25%** de su salario base de cotización (política Infonavit).
- El crédito del Infonavit tiene un costo financiero de acuerdo a la tabla que se adjunta y **se pagará** con las Aportaciones Patronales futuras **mas un descuento** en la nómina del trabajador.

Julio 2009 Versión 22

Reglas para Cofinavit tradicional

Salario (VSM)	Tasa de Interés (%)
1.0	4.0%
1.1	4.0%
1.2	4.0%
1.3	4.0%
1.4	4.0%
1.5	4.0%
1.6	4.2%
1.7	4.4%
1.8	4.6%
1.9	4.8%
2.0	5.0%
2.1	5.1%
2.2	5.2%
2.3	5.3%
2.4	5.4%
2.5	5.5%
2.6	5.6%
2.7	5.7%
2.8	5.8%
2.9	5.9%
3.0	6.0%
3.1	6.3%
3.2	6.6%

Salario (VSM)	Tasa de Interés (%)
3.3	6.9%
3.4	7.0%
3.5	7.3%
3.6	7.5%
3.7	7.7%
3.8	7.9%
3.9	8.0%
4.0	8.0%
4.1	8.1%
4.2	8.2%
4.3	8.3%
4.4	8.4%
4.5	8.5%
4.6	8.5%
4.7	8.6%
4.8	8.7%
4.9	8.8%
5.0 a 6.0	9.0%
6.1	9.1%
6.2	9.2%
6.3	9.3%
6.4	9.4%
6.5 a 10.0	9.5%
10.1 y mas	10.0%

Julio 2009 Versión 22

Estás en: [TRABAJADORES](#) > [Menú de apoyo](#) > [Servicios en línea](#) > [Precalificación Cofinavit](#)

Servicios en línea

- > Obtén tu Número de Seguridad Social (NSS)
- > ¿Cuánto debo de mi crédito?
- > ¿Cuánto ahorro tengo en el Infonavit?
- > Aviso de suspensión de descuentos
- > Carta de constancia de intereses
- > Estado de cuenta de mi crédito
- > Líneas de captura
- > Sigue tu solicitud de crédito en Mi espacio Infonavit
- > Obtén tu certificado Apoyo Infonavit
- > Precalificación Infonavit
- > **Precalificación Cofinavit**
- > Precalificación Cofinavit Ingresos Adicionales
- > Precalificación Crédito Seguro

Precalificación Cofinavit

Para obtener tu crédito debes reunir por lo menos 116 puntos ([¿Cómo se calcula la puntuación?](#)).

Proporcionanos los siguientes datos (la información debe ser correcta ya que tendrás que comprobarla después):

NSS (Número de Seguridad Social) *

Si tienes descuento mensual por pensión alimenticia anota aquí la cantidad.

NSS de tu cónyuge (Número de Seguridad Social) **

Si tu cónyuge tiene descuento mensual por pensión alimenticia anota aquí la cantidad.

¿Dónde quieres usar tu crédito?

Enviar

* Este número tiene 11 dígitos; aparece en tus recibos de pago y también se llama Número de Afiliación al IMSS. Puedes preguntarlo en el área de recursos humanos de la empresa donde trabajas.

** Sólo si quieres un crédito conyugal en Cofinanciamiento debes proporcionar el NSS de tu cónyuge.

Más información

- > ¿No sabes cuál es tu Número de Seguridad Social (NSS)?
- > ¿No sabes cuál es el Número de Seguridad Social de tu cónyuge?

¡Importante!

- > Antes de iniciar tus trámites, consulta las fechas de autorización de créditos para cada programa en tu estado.

Julio 2009 Versión 22

Estás en: [TRABAJADORES](#) > Menú de apoyo > [Servicios en línea](#) > Precalificación Cofinavit

Servicios en línea

- > Obtén tu Número de Seguridad Social (NSS)
- > ¿Cuánto debo de mi crédito?
- > ¿Cuánto ahorro tengo en el Infonavit?
- > Aviso de suspensión de descuentos
- > Carta de constancia de intereses
- > Estado de cuenta de mi crédito
- > Líneas de captura
- > Sigue tu solicitud de crédito en Mi espacio Infonavit
- > Obtén tu certificado Apoyo Infonavit
- > Precalificación Infonavit
- > **Precalificación Cofinavit**
- > Precalificación Cofinavit Ingresos Adicionales
- > Precalificación Crédito Seguro

NSS: Patrón:
Nombre:
Entidad y Municipio

Si tu nombre y apellidos no aparecen igual que en tu acta de nacimiento, corrégelos en tu Afore (es normal que las Ñ aparezcan sustituidas por otros signos; en esos casos no tienes que corregirlas)

Estas serían las condiciones de tu crédito

¿Cómo se calculó mi puntuación?

En pesos En VSM

Monto de Crédito a Otorgar:

Más Monto **Inicial Disponible** del Saldo de la Subcuenta de Vivienda:

Más Monto del Ahorro Voluntario (en su caso):

Menos Monto de gastos de titulación, financieros y de operación del crédito a otorgar:

Contarías con:

Tu descuento mensual más el fondo de protección de pagos sería de:

Monto Total del Saldo de la Subcuenta de Vivienda: \$

Monto Remanente del Saldo de la Subcuenta de Vivienda

a disponer en 5 anualidades:

\$

El plazo del crédito si se mantienen las condiciones actuales es de

El plazo máximo del crédito ejerciendo las prorrogas previstas en la Ley del INFONAVIT es de

Si se realizan anticipos por el 20% del descuento mensual, el plazo es de

Deseo presentar solicitud de créditos

Conozco el valor de la vivienda y deseo saber las condiciones de mi crédito

Deseo realizar mi precalificación con mi cónyuge

Cuando el NSS tenga SDI mayor a 11VSM, adicionar los textos en rojo y la casilla con la opción para simular condiciones con el valor de la vivienda

El Solicitante deberá tener en cuenta que, en caso de compra de una vivienda, se restará adicionalmente del monto del crédito a otorgar la suma equivalente a entre un 2% y un 5% del importe del valor de la vivienda para ser destinado al pago de impuestos por la compra-venta y los derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la hipoteca correspondiente.

Si estás solicitando un crédito te recomendamos no cambiar de Afore hasta que lo hayas formalizado

Julio 2009 Versión 22

Estás en: [TRABAJADORES](#) > Menú de apoyo > [Servicios en línea](#) > Precalificación Cofinavit

Servicios en línea

- > Obtén tu Número de Seguridad Social (NSS)
- > ¿Cuánto debo de mi crédito?
- > ¿Cuánto ahorro tengo en el Infonavit?
- > Aviso de suspensión de descuentos
- > Carta de constancia de intereses
- > Estado de cuenta de mi crédito
- > Líneas de captura
- > Sigue tu solicitud de crédito en Mi espacio Infonavit
- > Obtén tu certificado Apoyo Infonavit
- > **Precalificación Infonavit**
- > **Precalificación Cofinavit**
- > Precalificación Cofinavit Ingresos Adicionales
- > Precalificación Crédito Seguro

NSS:
Nombre:
Entidad y Municipio

Si tu nombre y apellidos no aparecen igual que en tu acta de nacimiento, corrígelos en tu Afore (es normal que las Ñ aparezcan sustituidas por otros signos; en esos casos no tienes que corregirlas)

¿Cuál es el valor de la vivienda que quieres comprar? \$

En pesos En VSM

Monto de Crédito a Otorgar:

Más **Monto Inicial Disponible** del Saldo de la Subcuenta de Vivienda:

Más Monto del Ahorro Voluntario (en su caso):

Menos Monto de gastos de titulación, financieros y de operación del crédito a otorgar:

Contarías con:

Tu descuento mensual más el fondo de protección de pagos sería de:

Monto Total del Saldo de la Subcuenta de Vivienda: \$

Monto Remanente del Saldo de la Subcuenta de Vivienda

a disponer en 5 anualidades: \$

El plazo del crédito si se mantienen las condiciones actuales es de

El plazo máximo del crédito ejerciendo las prorrogas previstas en la Ley del INFONAVIT es de

Si se realizan anticipos por el 20% del descuento mensual, el plazo es de

Calcular

Deseo presentar
solicitud de crédito

Deseo realizar mi
precalificación con mi cónyuge

El Solicitante deberá tener en cuenta que, en caso de compra de una vivienda, se restará adicionalmente del monto del crédito a otorgar la suma equivalente a entre un 2% y un 5% del importe del valor de la vivienda para ser destinado al pago de impuestos por la compra-venta y los derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la hipoteca correspondiente.

Si estás solicitando un crédito te recomendamos no cambiar de Afore hasta que lo hayas formalizado



Precalificación Individual.

El Monto Inicial del SSV se calculará de acuerdo a las reglas de uso definidas para el producto.

Simulador de Crédito.

Sólo se podrá capturar valor de vivienda. Si el monto capturado es menor al monto de crédito, no entrega resultados. Los campos de captura de monto de crédito y de descuento se inhabilitan.

Estás en: [TRABAJADORES](#) > Menú de apoyo > [Servicios en línea](#) > Precalificación Cofinavit

Servicios en línea

> Obtén tu Número de Seguridad Social (NSS)

> ¿Cuánto debo de mi crédito?

> ¿Cuánto ahorro tengo en el Infonavit?

> Aviso de suspensión de descuentos

> Carta de constancia de intereses

> Estado de cuenta de mi crédito

> Líneas de captura

> Sigue tu solicitud de crédito en Mi espacio Infonavit

> Obtén tu certificado Apoyo Infonavit

> Precalificación Infonavit

> **Precalificación Cofinavit**

> Precalificación Cofinavit Ingresos Adicionales

> Precalificación Crédito Seguro

NSS:
Nombre:
NSS:
Cónyuge:
Entidad y Municipio

Si su(s) nombre(s) y apellidos no aparecen igual que en su acta de nacimiento, corríjanlos en su Afore (es normal que las Ñ aparezcan sustituidas por otros signos; en esos casos no tienes que corregirlas)

¿Cuál es el valor de la vivienda que quieren comprar? \$

Monto de Crédito a Otorgar:

Más **Monto Inicial Disponible** del Saldo de la Subcuenta de Vivienda:

Más Monto del Ahorro Voluntario (en su caso):

Menos Monto de gastos de titulación, financieros y de operación del crédito a otorgar:

Dispondrían de:

Su descuento mensual más el fondo de protección de pagos sería de:

Monto Total de los Saldos de la Subcuenta de Vivienda: \$

Monto Remanente de los Saldos de la Subcuenta de Vivienda

a disponer en 5 anualidades: \$

El plazo del crédito si se mantienen las condiciones actuales es de y pata tu cónyuge es de

El plazo máximo del crédito ejerciendo las prorrogas previstas en la Ley del INFONAVIT es de y pata tu cónyuge es de

Si se realizan anticipos por el 20% del descuento mensual, el plazo es de y pata tu cónyuge es de

Calcular

Ver opción anterior

Deseamos presentar solicitud de crédito

El Solicitante deberá tener en cuenta que, en caso de compra de una vivienda, se restará adicionalmente del monto del crédito a otorgar la suma equivalente a entre un 2% y un 5% del importe del valor de la vivienda para ser destinado al pago de impuestos por la compra-venta y los derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la hipoteca correspondiente.



Precalificación Conyugal.
El Monto Inicial del SSV se calculará para el Titular y su Cónyuge, de acuerdo a las reglas de uso definidas para el producto.

Julio 2009 Versión 22

Cambios en el proceso

Mi espacio Infonavit

GONZALEZ CRUZ TOMASA

Carta del Director

Ver la bienvenida »

Mis datos

NSE: 67057102682

RFC: GOCT710628UZ0

Teléfono: 274 1091802

 [Actualizar tus datos](#)

Mi vivienda

Domicilio de la vivienda: JUAN DE DIOS PEZA 507 MZ 8 LT 2

Colonia: BARRIO COJINILLO

Estado y Municipio: TIERRA BLANCA, VERACRUZ LLAVE

C.P.: 95100

Valor avalúo: \$ 188,000.00

Vigencia: 09 de Agosto de 2009

Unidad de valuación: Analisis y Estudios Profesionales S.A. de C.V

Mi crédito

Fecha última actualización:

Número de crédito:

Entidad de registro de la solicitud:

Tipo de crédito:

En que lo voy a utilizar:

Producto:

Entidad Financiera:

Precio de compraventa de la vivienda:
\$ 9,999,999.99

Valor de la operación:
\$ 9,999,999.99

Monto del crédito:
\$ 999,999.99

Monto Inicial Disponible del Saldo de la Subcuenta de Vivienda :
\$ 999,999.99

Monto Remanente del Saldo de la Subcuenta de Vivienda a disponer en 5 anualidades:
\$ 999,999.99



Estoy en la etapa:

Crédito autorizado

¡Felicidades!, ya cuentas con tu carta de **Constancia de Crédito**, documento que expide el Infonavit una vez que los recursos han sido autorizados.

Importante:

Tienes un plazo de cinco semanas a partir de la fecha de expedición de tu Crédito para utilizar tu crédito, de lo contrario, los recursos ya no estarán disponibles y deberás solicitar nuevamente tu crédito.

 El periodo de autorización de recursos es:
Del 24-Mar-2009 al 06-May-2009

Ponte en contacto con el notario que hará tu escrituración para que le entregues los siguientes documentos:

- Solicitud de Inscripción de Crédito

Julio 2009 Versión 22



Otros Destinos:

También se otorgan créditos para los Clientes que desean **CONSTRUIR** o **REMODELAR** su casa. En estos casos existe documentación adicional en paquete DOS que se debe anexar:

- Licencia de construcción vigente.
- Planos del proyecto.
- Proyecto y Presupuesto de obra.



¿Cómo cotizar en Internet?

- 1.- Ingresar al portal del Banco www.inbursa.com
- 2.- Dar click en Calculadoras del menú superior
- 3.- Dar click en Crédito del submenú de calculadoras



Julio 2009 Versión 22

Documentación



Paquete UNO (Trámite de autorización)

Solicitud de crédito hipotecario firmada (original)

Copia de :

- Identificación oficial vigente (IFE o pasaporte) con fotografía y firma del solicitante, en su caso, del cónyuge o coacreditado.
- Comprobante de domicilio del solicitante cuya antigüedad no sea mayor de tres meses (recibo telefónico residencial preferentemente).
- Estado de cuenta de la Afore *en caso* de solicitud con Apoyo Infonavit.
- Precalificación emitida del portal de Infonavit *para* Cofinanciamiento.

Comprobantes de ingresos y antigüedad laboral :

- a) Empleados presentar :
 1. Carta membretada en original con domicilio y teléfono (s) de la empresa indicando nombre, sueldo mensual bruto, antigüedad, cargo y prestaciones.
 2. Últimos cuatro recibos de nómina (sin importar la periodicidad de pago).
- b) Personas físicas con actividad empresarial y profesionistas:
 1. Declaración anual de impuestos de los últimos 3 ejercicios. Es necesario anexar la cadena original y sello digital de presentación ante los medios electrónicos del SAT.
 2. Copia de comprobantes adicionales o carta aclaratoria.
 3. Alta en Hacienda (R.F.C.).
 4. Copia de sus últimos 6 estados de cuenta de cheques y/o inversiones.

Julio 2009 Versión 22

Documentación



Paquete DOS (Trámite de contratación)

Del Solicitante :

- Original de la solicitud de Contratación Inburcasa firmada.
- Original de la solicitud de Seguro de Vida Crédito firmada.
- Contrato cuenta de cheques ó No. de cuenta en Banco Inbursa.
- Copia de acta de matrimonio o sentencia de divorcio, en su caso.
- Copia de ficha de deposito * por anticipo de avalúo y gastos.
- Copia de la CURP y R.F.C.
- Formato “Avalúo Inmobiliario y Dictamen Técnico de Calidad”, que aparece en el portal del Infonavit (sólo aplica para Cofinavit).

*\$6,000 para todos los destinos y esquemas a la cuenta **011553850012** a nombre de Crédito Hipotecario Inburcasa, **ANOTANDO EN LA REFERENCIA EL NOMBRE DEL CLIENTE.**

Julio 2009 Versión 22



Del Vendedor :

- Datos generales * en hoja blanca y texto libre.

Copia de :

a) Persona física:

- Identificación oficial vigente con fotografía y firma.
- Acta de matrimonio o sentencia de divorcio, en su caso.
- Identificación oficial vigente con fotografía y firma del cónyuge, en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

b) Persona moral:

- Identificación oficial vigente con fotografía y firma del representante legal, con poderes de administración y actos de dominio.
- Acta constitutiva de la empresa inscrita en el R.P.P. y C.
- Reformas a los estatutos sociales y poderes del representante legal inscritos en el R.P.P. y C.

- * Nombre completo, domicilio, lugar de nacimiento, nacionalidad, RFC, CURP, estado civil y régimen conyugal.

Julio 2009 Versión 22



Paquete DOS (continuación)

Del Inmueble

Copia de :

a) En todos los casos :

- Escritura o título de propiedad inscrita en el R.P.P. y C.
- Boletas de predial y de agua del último bimestre inmediato anterior pagado.
- Fotografías de fachada e interiores (originales) y planos arquitectónicos.

b) Si la escritura solo ampara el terreno:

- Licencia de construcción y aviso de terminación de obra y/o regularización de obra.
- Alineamiento y No. Oficial.

c) Régimen en condominio (departamentos y casas):

- Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio inscrita en el R.P.P. y C.
- Constancia de pago de mantenimiento al corriente (carta de la administración).
- Reglamento del condominio.
- La memoria descriptiva, en caso de que el Régimen no contenga el indiviso.

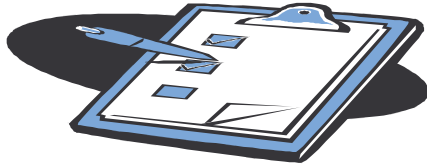
d) En caso de existir hipoteca:

- Cancelación de hipoteca o reservas de dominio anteriores inscritas en el R.P.P. y C., en su caso, o carta de instrucción del acreedor correspondiente si la hipoteca no ha sido cancelada.
- El Notario pedirá poderes (algunos deben estar inscritos en el R.P.P. y C.) e identificación (es) del (los) apoderado (s) que firmará (n) la cancelación de la hipoteca.

Cuando el inmueble objeto de la garantía se encuentre en el D.F. o Área Metropolitana los planos deben anexarse al expediente; si se encuentra en el Interior de la República los planos deben ser custodiados por la Gerencia al igual que una copia de la escritura, planos, boleta de predial y agua para ser entregados al perito responsable una vez que sea realizada la solicitud de avalúo por el Área de Producto.

Julio 2009 Versión 22

TIPS PARA MEJORAR EL PROCESO DE FIRMA



Paquete UNO:

- No olvides anotar el lugar y fecha de elaboración de la solicitud, así como tus datos (nombre, clave de Asesor, oficina y Subdirección) para que al firmar el crédito seamos oportunos en el pago de tus comisiones.
- Revisa la copia de la identificación que envías anverso y reverso que sea legible.
- Preguntas a tu prospecto la experiencia que tiene en su **comportamiento crediticio** (en el mejor de los casos puede solicitar su buró de crédito para tener una referencia mas precisa) y puedas diagnosticar si es viable la autorización.
- Los recibos de nómina deben ser los 4 últimos sin importar la periodicidad de pago.
- Recuerda que los inmuebles en garantía no deben contener local (es) o uso comercial.

Paquete DOS:

- En los títulos de propiedad (o escrituras) regularmente los datos de **inscripción en el R.P.P. y C.** se presentan con un sello en la última hoja; en caso contrario pide a tu Cliente que ubique este dato ya que sin esto no deberás continuar con el expediente.
- No olvides **llenar TODOS** los espacios de los formatos de **Contratación** y **Vida Crédito**, regularmente pueden presentar faltantes indispensables para el seguimiento (peso, edad, importe solicitado, etc.) y **anotar tu correo electrónico**, será indispensable para una información oportuna.
- Las fotografías que debes anexar son de fachada e interiores, que a tu criterio sean suficientes para identificar el tipo y **condiciones** de inmueble.
- Muy importante que mandes los **datos generales** del Vendedor o propietario del inmueble objeto de la garantía como son: nombre completo, estado civil y régimen conyugal en su caso, RFC, domicilio, nacionalidad y lugar de nacimiento.
- En los títulos de propiedad, es muy fácil identificar si el inmueble está bajo un régimen de propiedad en condominio; de ser así, no olvides pedir copia del **reglamento** de condominio y la **constitución del Régimen de Propiedad** en condominio también inscrito en el R.P.P. y C..
- En programas de **Cofinanciamiento**, debes incluir en el paquete DOS el formato de Solicitud de Avalúo Inmobiliario y Dictamen Técnico de Calidad que puedes obtener del portal del Infonavit.

Julio 2009 Versión 22

Requisitos de selección Pólizas de Vida Individual Vida Crédito:

Se aceptarán sin requisitos de asegurabilidad aquellos casos en que la suma asegurada no exceda de \$2,500,000 de pesos, la edad máxima sea 55 años y las respuestas al cuestionario sean todas negativas.

No obstante a lo anterior si tiene las siguientes ocupaciones y/o practican los deportes que se detallan a continuación deberán consultar con Emisión Vida Individual a través de Atención a Clientes.

I.- Ocupaciones:

Policía
Bombero
Taxista
Piloto de líneas comerciales
Sobrecargo
Chofer de autobús foráneo
Chofer de camión de carga
Chofer de camión con productos inflamables
Obrero con actividades de maquinaria pesada
Jubilado y pensionado (**serán revisados caso por caso**)

II.- Deportes:

Buceo, alpinismo, tauromaquia, motociclismo (si se practica más de una vez a la semana), paracaidismo o cualquier deporte aéreo, automovilismo, box, lucha libre, artes marciales, cacería, equitación, etc.

Julio 2009 Versión 22

Limitantes para tomar una garantía o formalizar créditos

- 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** (los casos podrán ser aceptados a discreción del Banco).
- 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 caso de que la garantía este a nombre de un familiar directo se revisara caso por caso)
- Dependiendo de las **condiciones del inmueble** a adquirir u ofrecido en garantía, estará sujeto a la aceptación del Banco.
- **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.
- **NO SE ACEPTAN SUSTITUCIONES DE HIPOTECA CON INFONAVIT , BANAMEX, SANTANDER, AUTOFIN México,** y de otras instituciones conforme se presente cada caso.

Julio 2009 Versión 22

- AD CORPUS:** Con esta expresión latina se hace referencia a la venta de un inmueble determinado, que puede hacerse sin indicación de su área y por un único precio, no generando derecho las partes a la reclamación de ajustes en el precio.
- ADJUDICACIÓN:** Acto judicial consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta, participación hereditaria. Adjudicar es el acto por el cual se declara lo que pertenece a una persona o se le asigna una cosa como de su propiedad. La adjudicación de bienes hereditarios se otorga con las formalidades que por su cuantía la ley exija para su venta, el Notario ante el que se otorgare la escritura será designado por el albacea.
- ESCISION:** Se da la escisión cuando una sociedad denominada escidente decide extinguirse y divide la totalidad o parte de su activo, pasivo y capital social en dos o mas partes que son aportadas en bloque a otras sociedades de nueva creación denominadas escindidas; o cuando la escidente sin extinguirse aporta en bloque parte de su activo, pasivo y capital social a otra y otras sociedades de nueva creación (art. 228 BIS de la L.G.S.M.).
- EVICCIÓN:** Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición. Todo el que enajena tendrá la obligación de responder por la evicción aunque no se exprese en el contrato (arts. 2019-2026 del C.C.V.D.F.).
- FUSION:** Extinción de una o varias sociedades por su incorporación a otra ya existente, o la unión de varias sociedades que se extinguen todas, para constituir una nueva sociedad, en el primer caso se habla de fusión por incorporación; en el segundo; de fusión propiamente dicha o de fusión pura. La fusión de varias sociedades deberá ser decidida por cada una de ellas, en la forma y términos que correspondan según su naturaleza (art. 222 de la L.G.S.M.).
- GARANTE:** Es la persona que asegura el cumplimiento de una obligación mediante la afectación de un bien inmueble para el caso de incumplimiento, por lo que si el deudor incumple, tendrá la obligación de responder con el inmueble afectado en garantía.
- GRAVAMEN:** Obligación o carga que fuerza hacer, no hacer o consentir algo, carga impuesta sobre una finca. Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre la que recaigan, algunos gravámenes son la hipoteca, fianza y embargo (art. 3011 del C.C.V.D.F.).

•**INTESTADO:** Persona que fallece sin dejar testamento. Al promoverse un intestado justificará el denunciante el parentesco o lazo si existiere y que lo hubiere unido con el autor de la herencia, en el grado en el que pueda considerarse heredero legítimo (art. 769 del C.P.C.V.D.F.).

•**PRESCRIPCIÓN:** Medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y mediante las condiciones establecidas por la ley (art. 1135 C.C.V.D.F.). La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se le llama prescripción negativa (art. 1136 del C.C.V.D.F.).

Prescripción Positiva:

a) En concepto de propietario: en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.

b) Pacífica: en cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión (inmatriculación administrativa).

c) Continua: en diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

d) Pública: Se aumentará en una tercera parte en las fracciones a) y c) si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que ha posesionado, o por no haber hecho el poseedor de la finca rústica las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel (art. 1152 del C.C.V.D.F.).

El que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por las disposiciones aplicables para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad (art. 1156 del C.C.V.D.F.). La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad al poseedor (art. 1157 del C.C.V.D.F.).

Prescripción Negativa:

Se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley. Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años contados a partir de que una obligación puede exigirse para que se exija el derecho de pedir su cumplimiento.

•**INTERDICCION:** Restricción de la capacidad impuesta judicialmente por causa de enfermedad mental, prodigalidad, estado de quiebra, etc. que priva a quien queda sujeto a ella del ejercicio, de los actos jurídicos relativos a la vida civil.

•**INMATRICULACION ADMINISTRATIVA:** Es la inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren el Código Civil. Es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan. El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en términos de las disposiciones siguientes:

La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) mediante información de dominio.
- b) Mediante información posesoria.

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del D.F. un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble o el título expedido con base a ese decreto.
- c) Mediante la inscripción de un hecho fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3052 del Código Civil.
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en términos del artículo 3052 del Código Civil.
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del art. 3052 del C.C.V.D.F. (art. 3046 C.C.V.D.F.).

•**PRELACION:** Es la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente siempre que se de el aviso definitivo o segundo preventivo según corresponda (arts. 3013-3017 del C.C.V.D.F.).

•**PARI-PASSU:** Se verifica cuando varios acreedores en el mismo lugar responderán proporcionalmente a cada acreedor de su deuda.

•**RESERVA DE DOMINIO:** Tiene ese carácter aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida en tanto el comprador le pague el precio de la compra – venta (art. 2312 C.C.V.D.F.). Cuando los bienes vendidos son inmuebles o muebles susceptibles de identificarse indubitadamente, el pacto de reserva de dominio tiene efectos contra terceros cuando se inscribe en el Registro Público de la propiedad. Si los muebles no son identificables, el pacto no producirá efectos contra terceros.

•**SUBROGACION:** Es la forma de transmitir las obligaciones que se verifica por ministerio de y sin necesidad de declaración alguna de los interesados, cuando:

- a) Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente.
- b) Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.
- c) Cuando un heredero paga con sus propios bienes alguna deuda de la herencia.
- d) Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre el un crédito hipotecario anterior a la adquisición.

Cuando la deuda fuere pagada por el deudor con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, el prestamista quedará subrogado por el ministerio de la ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare en título auténtico en que se declare que el dinero fue prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esa circunstancia, el que presta solo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato (arts. 2058-2060 del C.C.V.D.F.).

•**SUCESION:** Sustitución de una persona en los derechos transmitibles de otra. La sucesión puede ser: ***Intervivos:*** que es la que se produce como consecuencia de los contratos traslativos de los bienes y derechos. ***Mortis-Causa:*** subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra. ***Herencia:*** es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte (art. 1281 del C.C.V.D.F.).

•**USUCAPION:** Véase Prescripción Positiva.

•**USUFRUCTO:** Derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, pudiendo constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario (arts. 980, 981 y 986 del C.C.V.D.F.).

- C.C.V.D.F.:** Código Civil Vigente del Distrito Federal
- L.G.S.M.:** Ley General de Sociedades Mercantiles
- C.C.V.del EdoMex:** Código Civil Vigente del Estado de México



Formatos

Los formatos autorizados son los siguientes:

- Solicitud de crédito hipotecario BINC-001-11
- Sobre para Trámite de Autorización BINC-007-8
- Solicitud de Seguro de Vida Crédito: F -1930-10
- Solicitud de Contratación Inburcasa: BINC-006-7
- Fólder para trámite de contratación: BINC-002-10

Nota: TODOS los campos de las solicitudes deberán ser correctamente llenados, de lo contrario será causa de rechazo.



Cotizadores

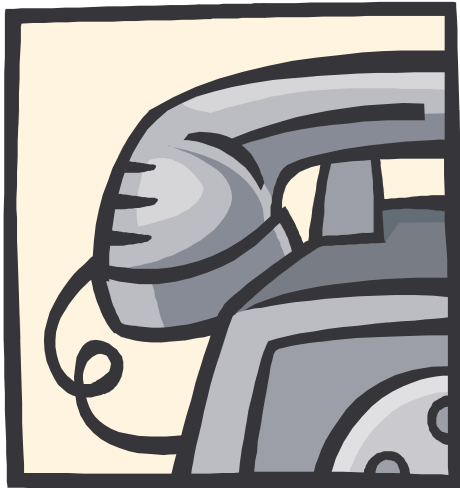
Los versiones autorizadas son las siguientes:

1. Inburcasa Tradicional Versión 22
2. Inburcasa Telmex Confianza Versión 17
3. Inburcasa Telcel Versión 03
4. Inburcasa Empleados Carso Versión 17



Julio 2009 Versión 22

Contactos



Análisis de Crédito:

- Victor Estrada ext. 2663
- Diana Herrera ext. 6643



Inburcasa:

- Macario Pérez ext. 6639
- Jonathan Hernández ext. 6612
- Carlos Valdez ext. 1430
- Gabriela Hernández ext. 3601
- Alejandra García ext. 6692
- Guadalupe Ramírez ext. 2724
- Brenda Guerrero ext. 2641

Jurídico:

- Jesús Tenorio ext. 3278
- Tamara Juárez ext. 2637
- Guadalupe Becerril ext. 3827
- Andrea Garibay ext. 3868

Envía tus correos de sugerencias y comentarios a:

inburcasa@inbursa.com

Julio 2009 Versión 22