

**FOLLETO INFORMATIVO CON BASE EN LA LEY DE TRANSPARENCIA Y FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO**

Con la finalidad de que el público en general cuente con los elementos necesarios para escoger el tipo de financiamiento más conveniente a sus intereses, la ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, establece los lineamientos que permiten la comparación de los términos, condiciones y características de los diferentes tipos de financiamientos a la vivienda, lo que permite conocer derechos y obligaciones respecto al crédito garantizado a la vivienda.

**Crédito Hipotecario MIFEL:**

Concepto	Descripción
Destino	Adquisición
Moneda	Pesos M.N.
Valor Mínimo de la Vivienda	\$350,000.00
Porcentaje de Financiamiento	80%
Monto Mínimo de Crédito	\$280,000.00
Tasa de Interés Ordinaria (Anualizada)	11.50% Fija a 15 años 11.75% Fija a 20 años
Tasa de Interés Moratoria (Anualizada)	24.50% a 15 años 25.50% a 20 años
<b>CAT*</b>	<b>13.5% a 15 años</b> <b>13.7% a 20 años</b>
Pago por cada Mil de Crédito	\$11.68 a 15 años \$10.84 a 20 años
Plazo del Crédito a elegir	15 y 20 años
Periodicidad	Mensual
Tipo de Amortización	Creciente
Pagos Anticipados	Sin penalización
Capacidad de Pago	40% del ingreso mensual bruto (menos otros compromisos de pago)
Estudio Socioeconómico	\$800.00 más IVA <b>(Pago único aún cuando no se formalice el crédito)</b>
Avalúo	De 0 a \$1,000.00 \$2,500.00 mas IVA Hasta \$1,500,000.00 2.5 al millar mas IVA Hasta \$3,000,000.00 2.25 al millar mas IVA Hasta \$8,000,000.00 2.0 al millar mas IVA Hasta \$11,000,000.00 1.75 al millar mas IVA <b>(Pago único aún cuando no se formalice el crédito)</b>
Seguro de Vida	.45 al millar sobre monto del crédito (cubre hasta 2 participantes)
Seguro de Daños	.14 al millar sobre monto del crédito más IVA
Gastos Notariales y Registrales	Aproximadamente 7% sobre valor de la vivienda Dependiendo de la plaza (se cubren directamente al Notario en el momento de la firma)
Servicios de Terceros que el cliente deberá contratar de manera obligatoria	Seguro de Vida y Daños (Costos Incluidos en el CAT)
Comisiones Incluidas en el CAT:	
• Comisión por Apertura de Crédito	2% Sobre el Monto de Crédito
Comisiones No Incluidas en el CAT	N / A

\*Promedio sin IVA, para fines informativos y de comparación. Fecha de calculo al mes de Junio del 2010.  
Calculado para un financiamiento de \$1 millón de pesos al plazo máximo.

Derechos del público en General con respecto al **Crédito Hipotecario MIFEL:**

- Solicitar sin costo alguno una Oferta Vinculante en cualquiera de las oficinas o Sucursales de BANCA MIFEL SA, donde tramite su Crédito Hipotecario.
- Solicitar y obtener con anterioridad a su firma, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes respecto del crédito hipotecario que previamente le fue autorizado.
- Podrá elegir a un valuador autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. dentro del listado que le presente BANCA MIFEL SA.
- Obtener información de los riesgos inherentes al Crédito Hipotecario MIFEL que pretenda adquirir, con relación a posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio.

Oferta Vinculante

A petición escrita del solicitante y junto con la Solicitud de Crédito, el Banco estará obligado a emitir la Oferta Vinculante, la cual contiene los términos y condiciones bajo los cuales otorgaría al solicitante un Crédito Hipotecario MIFEL, de acuerdo con el procedimiento descrito en la Normatividad aplicable. El Banco entregará la oferta vinculante en el momento de presentar la solicitud requisitada y una vez entregada al cliente, iniciará un periodo de 20 días naturales durante los cuales el cliente deberá presentar al Banco la documentación que avale la información presentada en la solicitud. Al presentar la documentación el cliente manifiesta por escrito que acepta la Oferta Vinculante, iniciando con esto un periodo máximo de 75 días naturales dentro del cual deberá celebrarse, otorgarse y formalizarse el Crédito Hipotecario MIFEL, no obstante ambas partes podrán de mutuo acuerdo ampliar el citado plazo. Dentro de ese plazo, BANCA MIFEL SA contará con 30 días naturales a partir de la aceptación de la Oferta Vinculante, para analizar la documentación e información proporcionada por el Solicitante. Una vez vencido el plazo, el Solicitante y BANCA MIFEL SA contarán con 45 días naturales para celebrar y formalizar el Crédito Hipotecario MIFEL. Basados en la documentación entregada, se realiza la evaluación del crédito, cuyos términos y condiciones pueden ser diferentes de los detallados en la Oferta Vinculante; en cuyo caso se deberá explicar al solicitante las causas de variación dentro de los siguientes 5 días naturales y el solicitante tendrá otros 5 días naturales para revisar, aceptar o rechazar dichas modificaciones. En caso de que el Solicitante acepte la Oferta Vinculante y cumpla con todos los requisitos establecidos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado para que BANCA MIFEL SA le otorgue el Crédito Hipotecario MIFEL, BANCA MIFEL SA pondrá a disposición del Solicitante, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes, conforme al cual pretenda formalizar el crédito correspondiente. Dicho modelo se entregará a petición del Solicitante en el lugar en que se hayan llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que BANCA MIFEL SA haya autorizado el otorgamiento del crédito.

**Recomendaciones:**

- Para obtener tu precalificación ingresa tu solicitud junto con tu identificación oficial en cualquiera de nuestras sucursales o en nuestro Corporativo ubicado en Presidente Lamartine 346, 3er Piso, Colonia Polanco.
- Entrega la documentación requerida junto con el pago por el estudio socioeconómico para obtener la autorización de tu crédito, el cual tendrá una vigencia de 3 meses.
- Presenta la documentación del inmueble a adquirir, así como el pago por concepto de avalúo.

**Riesgos**

"Si su crédito es de tasa variable, los intereses que se generen a su cargo, pueden cambiar y, en su caso, aumentar ante un ajuste en las tasas de intereses utilizadas como referencia"

"Esta operación puede variar según las condiciones de mercado existentes, sobre todo cuando se usen referencias variables"

"Realizar únicamente el pago mínimo de sus créditos, podría implicar liquidar su deuda en un plazo mayor, por lo que se recomienda realizar y anticipar pagos mayores al mínimo ya que esto permitirá reducir el tiempo para liquidar el saldo de su tarjeta"

"El pago oportuno que usted realice de sus créditos en las fechas pactadas con el Banco, le permitirá mantener un historial crediticio satisfactorio"

"Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio"

**INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE**

Solicitud De Crédito REQUISITADA Y FIRMADA	Identificación COPIA	Acta De Nacimiento COPIA	Acta De Matrimonio COPIA	Acta De Divorcio COPIA
Cédula Fiscal R.F.C. COPIA	Constancia Curp COPIA	Comprobante Domicilio COPIA	* Comprobantes Ingresos (VER INGRESOS)	Comprobante Pago Estudio Socioeconómico CTA. 2311 01 00 32 50

**COMPROBANTES DE INGRESO \*****EMPLEADOS O ASALARIADOS:**

Carta de la empresa en hoja membretada en la que se indique: la ACTIVIDAD (puesto que ocupa), ANTIGÜEDAD Y SUELDO, firmada por el Depto. de Recursos Humanos o Propietario de la Empresa.	ORIGINAL
Los 6 últimos recibos de nómina.	COPIA
Constancia de percepciones y retenciones para efectos del ISR	COPIA
Último estado de cuenta de tarjeta de crédito bancaria vigente	COPIA
Alta del IMSS o ISSSTE así como última modificación	COPIA
Estado de cuenta del SAR o AFORE	COPIA

**COMERCIANTES, PROFESIONISTAS INDEPENDIENTES O EMPRESARIOS**

Carta elaborada por el Contador que maneja su contabilidad en la que se indique: la ACTIVIDAD, ANTIGÜEDAD Y SUELDO del solicitante, anexando copia de la Cédula Profesional del contador.	ORIGINAL
Última declaración anual de impuestos, así como las declaraciones parciales del año en curso.	COPIA
Alta ante Hacienda	COPIA
Balances Generales y Estados de Resultados	COPIA
Estado de situación patrimonial, debidamente firmado por el declarante, incluyendo datos de inscripción en el R.P.P. De los inmuebles que reporte, así como detalle de los activos y de los pasivos contraídos incluyendo acreedor, tipo de crédito y garantía	ORIGINAL
Acta Constitutiva de la Empresa	COPIA

**ADICIONALMENTE DEBERÁN REQUISITAR LOS FORMATOS DE:**

- SOLICITUD DE AVALÚO
- CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE SEGURO DE VIDA
- FORMATO ARTICULO 140 PERSONAS FÍSICAS (ASEGURADORA)
- CUESTIONARIO MÉDICO (EN SU CASO)

**DOCUMENTOS DE LA VIVIENDA:  
TANTOS****COPIAS EN 3 (TRES)****DEL INMUEBLE:**

Título de Propiedad del inmueble materia de la garantía hipotecaria, con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.	COPIA
Escritura que contenga la constitución del régimen de propiedad en condominio, con datos de inscripción en el RPP o Carta en ORIGINAL reciente, emitida por el Notario Público correspondiente, adjuntando boleta de ingreso al RPP	COPIA
Reglamento del Condominio con sellos de la Notaría	COPIA
Boletas de predial y agua actualizadas y pagadas o de 5 años a la fecha	COPIA
Planos arquitectónicos	COPIA
Si el título de propiedad solo menciona terreno, presentar licencia de construcción, aviso de terminación de obra, alineamiento y número oficial	COPIA
Documento que evidencie el enganche (Contrato de Compra Venta firmado por las partes)	COPIA

**DEL VENDEDOR**

Acta de nacimiento (PERSONA FÍSICA)	COPIA
Acta de matrimonio o divorcio (PERSONA FÍSICA)	COPIA
Recibos de pago de teléfono, luz o estados de cuenta bancarios a nombre del propietario del inmueble o a nombre del cónyuge de 2 años a la fecha. (PERSONA FÍSICA)	COPIA
Acta Constitutiva de la Empresa, inscrita en el RPP	COPIA
Comprobante de domicilio de la Empresa (preferentemente recibo de TELMEX)	COPIA
Personalidad Jurídica y Datos Generales del Apoderado (Poder Notarial)	COPIA
Identificación oficial (EN AMBOS CASOS)	COPIA

**Para tramitar tu Crédito Hipotecario acude a cualquiera de nuestras sucursales o al Centro Hipotecario, ubicado en Lamartine 346, 3er piso, Col. Polanco-Chapultepec, CP 11560, Deleg. Miguel Hidalgo con atención al 5263-8049**