

Crédito Hipotecario CrediCasa: Es un crédito con garantía hipotecaria creado para toda aquella persona que desea formar un patrimonio, ya sea que cuente con ingresos formales o informales.

- Crédito en pesos moneda nacional.
- Tasa Fija.

Planes de crédito para:

- Adquisición de vivienda: Nueva o Usada.

Beneficios:

- Tasa fija con pagos mensuales fijos.
- Sin penalización por pagos anticipados.
- Sin penalizaciones por liquidaciones totales.

Adquisición de Vivienda Nueva o Usada		
Crédito Mínimo:	\$50,000.00 (Cincuenta mil pesos m.n)	
Crédito Máximo:	\$1, 500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos m.n.)	
% de Financiamiento:	Hasta	90%
Plazos	20 años	13.41%
	15 años	13.04%
	10 años	12.56%
	5 años	11.66%
CAT promedio sin iva, para fines informativos y comparación		15.40%

GASTOS Y COMISIONES CONTENIDOS EN EL CAT PROMEDIO SIN IVA:

Avalúo		
Valor de la propiedad		Costo
Hasta \$350,000.00	\$350,000.00	\$1,200.00
De \$ 350,000.00 a \$500,000.00	\$500,000.00	\$1,500.00
De \$ 500,001.00 a \$800,000.00	\$800,000.00	\$1,800.00
De \$ 800,000.00 a \$1'500,000.00	\$1'500,000.00	\$ 2.00 al Millar con un mínimo de \$1,800.00
De \$ 1'500,001.00 a \$3'000,000.00	\$3'000,000.00	\$ 1.80 al Millar con un mínimo de \$3,000.00
De \$ 3'000,001.00 a \$8'000,000.00	\$8'000,000.00	\$ 1.50 al Millar con un mínimo de \$5,400.00
De \$ 8'000,001.00 a \$12'000,000.00	\$12'000,000.00	\$ 1.20 al Millar con un mínimo de \$12,000.00
De \$12'000,001.00 a \$20'000,000.00	\$20'000,000.00	\$ 1.00 al Millar con un mínimo de \$14,000.00
De \$20'000,001.00 a más	más	\$ 0.60 al Millar

*La cifra anterior no incluye el Importe correspondiente al Valor Agregado.

Seguros		
Tipo	Zona NO fronteriza	Zona Fronteriza
Vida	0.35 (por cada mil pesos)	0.35 (por cada mil pesos)
Daños	0.15 (por cada mil pesos)	0.45 (por cada mil pesos)
Comisión por apertura		1%

Componentes del Costo Anual Total (CAT):**Comisiones no contenidos en el cálculo del CAT:****Gastos Adicionales:**

- Gastos Notariales.- Hasta el 5% del valor de la vivienda, dependiendo de la entidad federativa en la que se encuentre.
- Gastos de cobranza.- Comisión por gastos de cobranza en base a días vencidos:
 - De 1 a 89 días vencidos = 1% (sobre el saldo vencido),
 - De 90 a 547 días vencidos = 11% (sobre el saldo vencido)
 - De 548 o más días vencidos = 21% (sobre el saldo vencido).

Gastos incurridos aún cuando no se formalice el crédito:

- El costo del Avalúo deberá ser cubierto por el solicitante, este lo debe realizar antes de que entre el crédito en autorización y si el crédito es por esquema de ahorro a más tardar debe realizarse al quinto mes de ahorro.
- El costo del estudio socio económico ser cubierto por el solicitante, este lo debe realizar antes de que entre el crédito en autorización y si el crédito es por esquema de ahorro a más tardar debe realizarse al segundo mes de ahorro.

Interés moratorio:

Son calculados sobre saldos vencidos, aplicando la tasa anualizada del 24% dividida entre 360 y multiplicada por los días vencidos.

Clausulas más relevantes de instrumentación de los créditos.

Apertura de crédito:

PRIMERA:- "LA PARTE ACREDITANTE", "CAJA SAN NICOLAS", SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de _____, mediante éste instrumento otorga una línea de **CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** a favor de "LA PARTE ACREDITADA", _____, por la cantidad de ____ (____), no quedando comprendidos dentro del límite del crédito los intereses, comisiones, honorarios, impuestos y gastos que debe cubrir "LA PARTE ACREDITADA".-----

Comisión e interés de crédito

"LA PARTE ACREDITADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACREDITANTE" las siguientes comisiones. A). Comisión por gastos de cobranza, aplicable sobre el importe de cada uno de los pagos vencidos, equivalente hasta el 1 % (uno por ciento) del importe de los pagos vencidos, en la fecha en que se realice el cobro de la primera amortización vencida y en las siguientes amortizaciones vencidas, así como los gastos de cobranza que se originen de la gestión extrajudicial del 10% (diez por ciento) o del 20% (veinte por ciento)sobre el importe de los pagos vencidos, en caso de que la gestión sea de carácter Judicial. Los gastos de cobranza generarán el porcentaje vigente por concepto del impuesto al Valor Agregado. El pago de los intereses no podrá ser exigido por anticipado, sino únicamente por periodos vencidos-----

Pagos Anticipados

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.- "LA PARTE ACREDITADA" podrá efectuar pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto de capital sin que medie autorización expresa por parte de "LA PARTE ACREDITANTE".-----

El importe de los pagos anticipados se aplicará directamente a capital el mismo día en que se hayan efectuado, sin que necesariamente el pago anticipado tenga como efecto una reducción en el plazo, reservándose "LA PARTE ACREDITANTE" el derecho a cobrar los intereses ordinarios que se hubieren generado sobre dichas cantidades. Los pagos anticipados parciales no eximen a "LA PARTE ACREDITADA" de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes.-----

Lugar y forma de pago

Los pagos que "LA PARTE ACREDITADA" deba efectuar conforme al presente contrato, deberá realizarlos en la Avenida República Mexicana número 401-cuatrocientos uno, de la Colonia Las Puentes, en San Nicolás de los Garza, Nuevo León o en cualquiera de las sucursales de la "PARTE ACREDITANTE" en días y horas hábiles dentro del horario de atención al público de dichas sucursales, sin necesidad de requerimiento previo, mediante entregas de dinero en efectivo o cheques. En el caso de que el pago se realice con cheque, su importe se aplicará hasta que hubieren sido cobrado, por lo que su recepción se entiende "salvo buen cobro" y dentro de los horarios al efecto establecidos administrativamente y el cliente que desee pagar utilizando este medio, deberá verificar su pago el día hábil bancario inmediato anterior a su fecha de vencimiento. Se entenderán por días y horas hábiles a los días dispuestos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para que las instituciones financieras presten servicios a sus clientes. En caso de que el día establecido para cualquier pago resulte inhábil, el pago deberá efectuarse el día hábil inmediato anterior, cobrándose intereses a esa fecha. Los pagos serán aplicados al crédito correspondiente en el siguiente orden: gastos hechos por la "LA PARTE ACREDITANTE" por cuenta del "LA PARTE ACREDITADA", gastos u honorarios de cobranza, comisiones pendientes, intereses moratorios, intereses ordinarios vencidos, impuestos, capital vencido, intereses ordinarios vigente y capital vigente, precisamente en ese orden.-----

Lugar y medios de pago:

El pago se realizará acudiendo a la ventanilla de cualquier Sucursal de Caja San Nicolás y ya sea en efectivo o en cheque es aplicable el mismo día de la recepción.

Requisitos

Del solicitante y cosolicitante (en caso de aplicar)

- Ser socio de la Cooperativa (solo el solicitante)
- Edad entre 18 y 64 años 11 meses (la suma de la edad y el plazo del crédito no deberá sobrepasar los 70 años)
- Antigüedad en el empleo mayor a seis meses (cuando aplique en el co-solicitante)
- Cumplir esquema de seis meses de ahorros equivalente a la mensualidad del crédito (actividad informal)
- Pago mensual no deberá ser mayor al 33% del ingreso disponible
- Endeudamiento total no deberá ser mayor al 40% del ingreso disponible

De la vivienda

- Ubicada en zona urbana
- Para uso exclusivo habitacional
- Con una vida útil remanente mínimo al plazo del crédito

Documentos necesarios para la obtención del crédito (solicitante y co-solicitante)

- Pre solicitud y solicitud de crédito
- Autorización para consulta en el buró de crédito
- Identificación oficial vigente, que cuente con fotografía y firma (IFE, pasaporte vigente)
- Comprobante de domicilio no mayor a dos meses de vencimiento
- Extranjeros que residan legalmente en México deberán contar con la documentación relevante emitida por la Secretaría de Relaciones Exteriores (Pasaporte y forma FM-2 ó FM-3), así como la documentación reglamentaria para la adquisición de bienes raíces en el territorio mexicano.
- Acta de nacimiento
- Acta de matrimonio (o la que aplique) y en caso de requerirse agregar de vendedores
- Boleta de pago de agua de la propiedad a adquirir
- Pago del impuesto predial del año en curso
- Escrituras de la propiedad
- Planos arquitectónicos de la vivienda

Personas físicas asalariadas

- Recibos de nómina de los últimos dos meses
- Carta patronal
- Constancia de afiliación de algún Instituto de Seguridad Social
- Estados de cuenta donde es depositada la nómina (sustituye los recibos)

Personas independientes que pagan impuestos

- Copia de la declaración anual de impuestos del último ejercicio fiscal
- Copia de los pagos provisionales de impuestos de los 3 meses anteriores al mes en que se llena la solicitud de crédito junto con el cálculo de los mismos (sustituyen la declaración anual)
- Copia de la cédula de identificación fiscal o la constancia de inscripción al registro federal de contribuyentes (RFC)
- Estados de cuenta de los últimos tres meses donde demuestre la recepción del ingreso.

Personas independientes bajo el esquema de Honorarios asimilados a salarios

- Contrato de Honorarios asimilables a salarios , o copia de una carta emitida por el contratante del servicio especificando el nombre del solicitante y tiempo que lleva presentando sus servicios ,
- nombre del contratante del servicio y un número telefónico para solicitar referencias, con no más de 30 días de expedida.

- Constancias de las percepciones y retenciones de los últimos tres meses con no más de 30 días de expedidas.
- Recibos de honorarios de los últimos tres meses (sustituye las constancias)
- En caso de contar con ahorros recurrentes: últimos seis estados de cuenta de instituciones financieras bancarias o no bancarias de cualquier tipo de instrumento que demuestre su capacidad de ahorro. El ahorro mensual debe ser igual o mayor a la cuota del crédito hipotecario que se estaría solicitando y debe haberse acumulado en la cuenta en mención. El estado de cuenta más reciente no debe tener más de 30 días de expedido.

Servicios obligatorios para el otorgamiento del crédito:

- Seguro de vida e invalidez total permanente
- Seguro de daños de la propiedad
- Abrir cuenta de ahorro con Caja San Nicolás S.C. de A.P. de R.L. de C.V.
- Realizar un avalúo de la vivienda
- Pago de un estudio socio económico

Póliza de seguro

- Requisito cuestionario médico
- Costo de seguro de forma mensual

Seguros		
Tipo	Zona NO fronteriza	Zona Fronteriza
Vida	0.35 (por cada mil pesos)	.35 (por cada mil)
Daños	0.15 (por cada mil pesos)	.45 (por cada mil)

Recomendaciones:

- **Evalúe las mejoras que requiere el inmueble con apoyo de un profesional de la construcción.**
- **“Contratar créditos en exceso a sus capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio”.**
- **“Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios”.**
- **El pago oportuno que Usted realice se sus créditos en las fechas pactadas le permitirá mantener un historial crediticio satisfactorio”.**
- **“El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal frente a la Entidad Financiera”.**

Advertencias:

- “Incumplir tus obligaciones te puedes generar comisiones e intereses moratorios”.
- “Contar créditos por arriba de tu capacidad de pago puede afectar tu historial crediticio”.
- “Pagar sólo el mínimo aumenta el tiempo de pago y el costo de la deuda”.
- “El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado solidario principal frente a la Entidad Financiera”.

Derechos con los que cuenta el público en general.

- Solicitar cotizaciones para valuar la posibilidad de la solicitud del crédito.
- Ser informado de los riesgos inherentes al crédito garantizado a la vivienda que se pretenda adquirir, en relación a las posibles variaciones en tasas de interés.

El trámite podrá realizarse en cualquiera de las sucursales de **Caja San Nicolás S.C. de A.P. de R.L. de C.V.** de acuerdo a los horarios establecidos en la sucursal de su elección, para informes de nuestra sucursales podrá consultar nuestra página web www.cajasannicolas.com.mx

Condiciones sujetas a cambio sin previo aviso.