



HSBC MEXICO S.A.  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE  
GRUPO FINANCIERO HSBC

## Ley de Transparencia Crédito Hipotecario HSBC

El crédito se puede tramitar en cualquiera de nuestras Sucursales, Centros Hipotecarios o Internet. Más información en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx)

### CONTRATE SU CRÉDITO HIPOTECARIO EN HSBC Y CONVIÉRTASE EN UN CLIENTE HSBC ADVANCE

HSBC Advance es una propuesta global que lo ayuda a construir su patrimonio, simplifica sus necesidades bancarias de hoy y lo ayuda a lograr sus metas financieras del mañana. Para conocer todos los beneficios a los que puede acceder consultar [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx)

### INFORMACIÓN MÍNIMA PARA EVALUACIÓN DEL SOLICITANTE DEL CRÉDITO

- ▶ Llenar la solicitud de crédito disponible en sucursal, centro hipotecario o Internet.
- ▶ Identificación oficial vigente (IFE, pasaporte o cédula profesional).
- ▶ Comprobante de domicilio (recibos de luz, agua o teléfono).
- ▶ Comprobante de ingresos (recibos de nómina, estados de cuenta bancarios con depósitos a la vista o declaraciones de impuestos).

### DESCRIPCIÓN ESQUEMAS DE CRÉDITO

HSBC pone a su disposición soluciones de financiamiento simples y transparentes de acuerdo con sus necesidades y estilo de vida. Usted puede elegir entre nuestros dos esquemas básicos de crédito:

#### ▶ Crédito Hipotecario HSBC con Pago Bajo

Este esquema presenta pagos iniciales bajos con un incremento anual del 1.78%. La tasa permanece fija durante toda la vida del crédito.

#### ▶ Crédito Hipotecario HSBC con Pago Fijo

En este esquema, la tasa y los pagos permanecen fijos durante toda la vida del crédito.

### DESCRIPCIÓN DESTINOS DE CRÉDITO

#### ADQUISICIÓN

Este crédito está destinado a la adquisición de un inmueble de uso habitacional nuevo o usado. La vivienda a adquirir deberá estar totalmente terminada, incluyendo todos los acabados y accesorios internos y externos.

Es posible sumar los beneficios de los programas del INFONAVIT o FOVISSSTE bajo los esquemas de Pago Bajo o Pago Fijo:

#### ▶ INFONAVIT

**Cofinavit.** Crédito para adquirir un inmueble de uso habitacional, nuevo o usado. Puede utilizar su ahorro de la subcuenta de vivienda más un crédito con el INFONAVIT y el resto lo complementa con un Crédito Hipotecario de HSBC.

**Apoyo INFONAVIT.** Si cotiza en el IMSS, puede solicitar un Crédito Hipotecario con Apoyo INFONAVIT y sus aportaciones se destinarán como pagos anticipados a su Crédito Hipotecario de HSBC, lo cual reduce el plazo y los intereses del crédito. El saldo de la subcuenta de vivienda se utiliza como garantía de pago en caso de desempleo.

#### ▶ FOVISSSTE

**Alia2 Plus.** Programa destinado para la adquisición de vivienda nueva o usada de cualquier valor; el cual se conforma con una cantidad equivalente al saldo de tu subcuenta de vivienda del SAR, un crédito del FOVISSSTE de acuerdo a tu capacidad de pago y un crédito de HSBC.

El 100% del saldo de la subcuenta de Vivienda del SAR (Sistema de Ahorro para el Retiro) se aplica como primer pago.

**Respalda2.** Crédito destinado para la adquisición de vivienda nueva o usada conformado por el saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador a la fecha de solicitud de crédito y un crédito otorgado por HSBC.

## PAGO DE HIPOTECA

Crédito Hipotecario para mejorar las condiciones de crédito en caso de contar con una hipoteca vigente en otra institución. El crédito a liquidar deberá estar al corriente en sus pagos a la fecha de operación.

## LIQUIDEZ

Crédito para obtener liquidez y cubrir necesidades o algún imprevisto (hospitalización, estudios, vacaciones, etc.) en el que un bien inmueble de uso habitacional libre de gravamen, queda en garantía.

## SERVICIOS ADICIONALES A CONTRATAR

- ▶ Abrir una cuenta de cargo del crédito.
- ▶ Contratación de seguro de vida, daños (inmueble) y desempleo involuntario.

## DERECHOS DEL SOLICITANTE

- ▶ Solicitar de manera gratuita una Oferta Vinculante en la Institución. (Documento que se extiende al solicitante del crédito en el cual se consignan los términos y condiciones bajo los cuales se otorgará su crédito, señalando el importe del crédito y forma de entrega, forma de amortización, tasa de interés ordinaria, el CAT, comisiones, gastos a cargo del acreditado, causas y penas por terminación o resolución anticipada y la aceptación de la entidad que otorga el crédito de recibir el pago adelantado para ceder los derechos derivados del contrato, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor.) Tiene una vigencia máxima de 20 días naturales a partir de la fecha de recepción por el solicitante. El formato lo puede solicitar llamando al 57 21 17 17 del D.F o al 01800 22 72 47 22 desde el Interior.
- ▶ Elegir un valuador autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dentro del listado que presente la Institución.
- ▶ Recibir un estado de cuenta mensual con la información de su 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, inflación y tipo de cambio.
- ▶ Consultar las principales cláusulas del contrato de Crédito Hipotecario en el portal de Internet en la sección de Hipotecario o acudir a una sucursal para obtenerlas. Una vez autorizado su crédito puede solicitar el modelo de clausulado a uno de nuestros ejecutivos.
- ▶ Recibir de HSBC México con anterioridad a la firma del contrato, un ejemplar del modelo de clausulado que contendrá los derechos y obligaciones de las partes que aplicarán durante toda la vida de su 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, inflación y tipo de cambio.

**► CRÉDITO HIPOTECARIO HSBC CON PAGO BAJO**

Destino	Adquisición / Alia2 PLUS / Respalda2 / Apoyo Infonavit Cofinavit / Pago de Hipoteca	Adquisición Pago de Hipoteca
Tipo de solicitante	Asalariado	No Asalariado
Plazo	20 años	
Tasa Ordinaria Anual de Interés	<b>10.49%</b>	
Factor de pago al millar	\$8.90	
Incremento anual de pago <sup>(1)</sup>	1.78%	
Capacidad de Pago Total <sup>(2)(3)</sup>	40%	
Relación Pago Ingreso <sup>(2)(4)</sup>	33%	
Porcentaje máximo de Financiamiento del crédito de HSBC (sobre el valor de la vivienda) <sup>(5)</sup>	\$350,000 - \$2,000,000 : 85% \$2,000,001 - \$3,000,000 : 80% \$3,000,001 - \$5,000,000 : 70% \$5,000,001 - en adelante: 50%	70%
Porcentaje máximo de Financiamiento incluyendo el crédito de Infonavit y del Fovissste (sobre el valor de la vivienda) <sup>(5)</sup>	95%	n/a
Valor mínimo de la vivienda	\$350,000	
Financiamiento Mínimo	\$200,000	
Financiamiento Máximo	\$10,000,000	\$1,800,000
Pagos anticipados o adelantados	Sin penalización	
Gastos de Investigación	\$500	
Comisión por Apertura	1%	
Avalúo <sup>(6)</sup>	En función al valor de la vivienda	
Gastos y Honorarios Notariales	Del 4 al 9% aprox.	
Seguro de Vida (al millar sobre el importe original financiado) <sup>(7)</sup>	0.5226	
Seguro de Desempleo <sup>(7)</sup>	Incluido	No Aplica
Seguro de Daños (Inmueble): al millar sobre el valor de construcción del inmueble <sup>(7)</sup>	Inmueble en Zona de Bajo Riesgo: 0.2850 Inmueble en Zona de Alto Riesgo: 0.5100	
Ingresos mínimos requeridos	\$10,000	
<b>Costo Anual Total<sup>(8)</sup></b>	<b>12.3%</b>	<b>12.4%</b>

<sup>(1)</sup> El monto de la amortización (Capital e Interés) incrementa después de cada 12 pagos mensuales, en un porcentaje fijo y definido desde el inicio en el contrato de crédito, lo cual permite ofrecer un pago inicial reducido.

<sup>(2)</sup> Para No Asalariados, se realizará una afectación al ingreso mensual de 62.50% antes de la determinación de la línea de crédito

<sup>(3)</sup> Capacidad de pago total; Este porcentaje considera las deudas contraídas al momento de la evaluación mas la mensualidad del crédito pretendido por el cliente.

(4) Relación pago ingreso; Este porcentaje considera únicamente la mensualidad del crédito pretendido por el cliente.

(5) El financiamiento de HSBC será igual al Valor de la Operación o del inmueble, multiplicado por el porcentaje máximo de financiamiento de cada producto, o en base de la capacidad de pago, el que resulte menor, más el crédito que otorgue el Infonavit al Trabajador, sin rebasar el 95% o el 100%, para el caso de Fovissste sobre el valor de la vivienda o de la operación según corresponda entre ambos créditos.

(6) Consultar los precios en el tabulador de avalúos que se encuentra en la sección “Condiciones Aplicables a todos los Destinos” de este documento.

(7) Consultar mayor información y coberturas en la sección “Seguros” de este documento.

(8) **CAT Promedio. Sin IVA Informativo.** Fecha de cálculo 5 de Noviembre del 2010. Tasa Fija aplicable de acuerdo a las condiciones señaladas. Calculado para un financiamiento de \$1 millón de pesos, al plazo máximo, al 80% de financiamiento (Asalariado) y 70% de financiamiento (No Asalariado), con la comisión por apertura de contado, para inmueble en zona de Bajo Riesgo. Requisitos de contratación y comisiones en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx). Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso.

## ► CRÉDITO HIPOTECARIO HSBC CON PAGO FIJO

Destino	Adquisición / Alia2 PLUS / Respalda2 / Apoyo Infonavit Cofinavit / Pago de Hipoteca			Adquisición Pago de Hipoteca		
	Asalariado			No Asalariado		
Tipo de solicitante	Asalariado			No Asalariado		
Plazo	10	15	20	10	15	20
Tasa Ordinaria Anual de Interés	12.0%					
Factor de pago al millar	\$14.35	\$12.01	\$11.02	\$14.35	\$12.01	\$11.02
Incremento anual de pago	No Aplica					
Capacidad de Pago Total <sup>(1)(2)</sup>	40%					
Capacidad de Pago <sup>(1)(3)</sup>	35%					
Porcentaje máximo de Financiamiento del crédito de HSBC (sobre el valor de la vivienda) <sup>(4)</sup>	\$350,000 - \$2,000,000 : 85% \$2,000,001 - \$3,000,000 : 80% \$3,000,001 - \$5,000,000 : 70% \$5,000,001 - en adelante: 50%			70%		
Porcentaje máximo de Financiamiento incluyendo el crédito de Infonavit y del Fovissste (sobre el valor de la vivienda) <sup>(4)</sup>	95%			n/a		
Valor mínimo de la vivienda	\$350,000					
Financiamiento Mínimo	\$200,000					
Financiamiento Máximo	\$10,000,000			\$1,800,000		
Pagos anticipados o adelantados	Sin penalización					
Gastos de Investigación	\$500					
Comisión por Apertura	1%					
Avalúo <sup>(5)</sup>	En función al valor de la vivienda					

Gastos y Honorarios Notariales	Del 4 al 9% aprox.	
Seguro de Vida (al millar sobre el importe original financiado) <sup>(6)</sup>	0.5226	
Seguro de Desempleo <sup>(6)</sup>	Incluido	No Aplica
Seguro de Daños (Inmueble): al millar sobre el valor de construcción del inmueble <sup>(6)</sup>	Inmueble en Zona de Bajo Riesgo: 0.2850 Inmueble en Zona de Alto Riesgo: 0.5100	
Ingresos mínimos requeridos	\$10,000	
<b>Costo Anual Total <sup>(7)</sup></b>	<b>14.1%</b>	

(1) Para No Asalariados, se realizará una afectación al ingreso mensual de 75.00% antes de la determinación de la línea de crédito

(2) Capacidad de pago total; Este porcentaje considera las deudas contraídas al momento de la evaluación mas la mensualidad del crédito pretendido por el cliente.

(3) Relación pago ingreso; Este porcentaje considera únicamente la mensualidad del crédito pretendido por el cliente.

(4) El financiamiento de HSBC será igual al Valor de la Operación o del inmueble, multiplicado por el porcentaje máximo de financiamiento de cada producto, o en base de la capacidad de pago, el que resulte menor, más el crédito que otorgue el Infonavit al Trabajador, sin rebasar el 95% o el 100%, para el caso de Fovissste sobre el valor de la vivienda o de la operación según corresponda entre ambos créditos.

(5) Consultar los precios en el tabulador de avalúos que se encuentra en la sección “Condiciones Aplicables a todos los Destinos” de este documento.

(6) Consultar mayor información y coberturas en la sección “Seguros” de este documento.

(7) **CAT Promedio. Sin IVA. Informativo.** Fecha de cálculo 5 de Noviembre del 2010. Tasa Fija aplicable de acuerdo a las condiciones señaladas. Calculado para un financiamiento de \$1 millón de pesos, al 80% de financiamiento (Asalariado) y 70% de financiamiento (No Asalariado), con el plazo máximo y la comisión por apertura de contado, para inmueble en zona de Bajo Riesgo. Requisitos de contratación y comisiones en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx). Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional.

## ► **LIQUIDEZ**

Destino	Liquidez	
Tipo de solicitante	Asalariado	
Plazo	10 años	15 años
Tasa Ordinaria Anual de Interés	<b>14.50%</b>	
Factor de pago al millar	\$15.83	\$13.66
Incremento anual de pago	No aplica	
Porcentaje Máximo de Financiamiento sobre el valor de la vivienda	35%	
Valor mínimo de la vivienda	\$1,500,000	
Financiamiento Mínimo	\$200,000	
Financiamiento Máximo	\$5,000,000	
Pagos anticipados o adelantados	Sin penalización	
Gastos de Investigación	\$500	
Comisión por Apertura	2%	

Avalúo <sup>(1)</sup>	En función al valor de la vivienda
Gastos y Honorarios Notariales	Del 4 al 9% aprox.
Seguro de Vida (al millar sobre el importe original financiado) <sup>(2)</sup>	0.5226
Seguro de Desempleo <sup>(2)</sup>	Incluido
Seguro de Daños (Inmueble): al millar sobre el valor de construcción del inmueble <sup>(2)</sup>	Inmueble en Zona de Bajo Riesgo: 0.2850 Inmueble en Zona de Alto Riesgo: 0.5100
Ingresos mínimos requeridos	\$10,000
<b>Costo Anual Total <sup>(3)</sup></b>	<b>17.8%</b>

<sup>(1)</sup> Consultar los precios en el tabulador de avalúos que se encuentra en la sección “Condiciones Aplicables a todos los Destinos” de este documento.

<sup>(2)</sup> Consultar mayor información y coberturas en la sección “Seguros” de este documento.

<sup>(3)</sup> **CAT Promedio. Sin IVA. Informativo.** Fecha de cálculo 5 de Noviembre del 2010. Tasa Fija aplicable de acuerdo a las condiciones señaladas. Calculado para un financiamiento de \$1 millón de pesos, al porcentaje de financiamiento y plazo máximo, con la comisión por apertura de contado, para un inmueble en zona de Bajo Riesgo. Requisitos de contratación y comisiones en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx). Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional.

### IMPORTANTE:

- \* **Contratar créditos por arriba de su capacidad de pago puede afectar su historial crediticio.**
- \* **Si usted destina más de una tercera parte de su ingreso al pago de sus créditos, procure no endeudarse más y trate de reducir sus deudas, ya que Incumplir sus obligaciones le puede generar comisiones.**
- \* **El pago oportuno que usted realice de sus créditos en las fechas pactadas con el Banco le permitirá mantener un historial crediticio satisfactorio.**
- \* **Antes de contratar un crédito le recomendamos revisar si la tasa de interés del mismo es fija o variable; en caso de ser variable los intereses generados reflejarán los movimientos (a la alza o a la baja) de las tasas de referencia.**
- \* **El obligado solidario ó coacreditado responderá como obligado principal frente al Banco.**

### CONDICIONES APLICABLES A TODOS LOS DESTINOS

- ▶ **Los productos y servicios que se anuncian así como la documentación que deberá presentarse para su contratación, quedan sujetos a las disposiciones y políticas internas aplicables, así como los términos y condiciones de los contratos correspondientes vigentes.**
- ▶ **Las condiciones financieras señaladas pueden sufrir variaciones de acuerdo a las condiciones del mercado sin previo aviso y será sujeto a aprobación de crédito.**
- ▶ El crédito es en Moneda Nacional.
- ▶ Inmuebles con un valor mayor a \$6.4 millones de pesos deben reasegurarse.
- ▶ El porcentaje máximo de financiamiento para Adquisición se calcula sobre el valor Avalúo, precio de compraventa, el que resulte menor, en Liquidez es sobre el valor Avalúo.
- ▶ La comisión por apertura es financiable siempre y cuando no se exceda el porcentaje máximo de financiamiento y tenga capacidad de pago, pudiendo financiar hasta el 100% de la comisión.
- ▶ Los gastos de investigación se pagan una vez autorizado el crédito.
- ▶ Los gastos notariales varían según la entidad federativa y se calculan en función al valor de la operación.

- ▶ En el seguro de daños (inmueble) el factor aplicable incluye IVA el cual depende de la legislación de la entidad donde se origine el crédito. Dicho factor se determina de acuerdo al nivel de riesgo de la zona en donde se ubica el inmueble.
- ▶ El seguro de desempleo es hasta por 3 meses durante toda la vigencia del crédito. Con Apoyo INFONAVIT el seguro de desempleo se utiliza una vez que el saldo de la subcuenta de vivienda se ha agotado (No aplica para No Asalariados: Personas Físicas con Actividad Empresarial o Profesionistas Independientes). Aplican condiciones de acuerdo a la póliza correspondiente. El coacreditado está cubierto en la parte proporcional de su participación en el crédito.
- ▶ La periodicidad del pago es mensual. El pago incluye capital, seguros más intereses calculados sobre el saldo insoluto del crédito. El número total de pagos mensuales liquidarán el crédito en el plazo pactado.
- ▶ La disposición del crédito puede ser por cheque certificado o por transferencia de recursos vía **Cuenta Interna (CEI) o SPEI** (Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios).
- ▶ No existe comisión por subrogación de deudor.
- ▶ Comisión por Cobranza de \$350 + IVA cuando la amortización no se realice dentro de la fecha de pago.
- ▶ El crédito de liquidez causa IVA sobre los intereses reales y no está incluido en el cálculo del CAT. El porcentaje de IVA depende de la legislación de la entidad donde se origine el crédito.
- ▶ Para el cálculo del Costo Anual Total (**CAT**) se **consideran** los intereses ordinarios del crédito, comisión por apertura, gastos de investigación, seguros y costo del avalúo (**Todo lo anterior se calcula sin IVA**). Se muestra exclusivamente para fines informativos y de comparación con otros créditos denominados en moneda nacional a tasa fija. **No incluye** los gastos notariales, los impuestos relacionados con la adquisición de inmuebles, la constitución de garantías como respaldo del pago del crédito ni la comisión por cobranza.
- ▶ Tabulador de avalúos (los costos incluyen IVA):

Valor de la propiedad declarado por el cliente	Tarifa por servicio	
\$0.00	\$250,000 mil	\$800 pesos
\$250,001.00	\$350,000.00	\$1,000.00
\$350,001.00	\$500,000.00	\$1,450.00
\$500,001.00	\$750,000.00	\$2,050.00
\$750,001.00	\$1,000,000.00	\$2,700.00
\$1,000,001.00	\$1,250,000.00	\$3,350.00
\$1,250,001.00	\$1,500,000.00	\$4,000.00
\$1,500,001.00	\$1,750,000.00	\$4,650.00
\$1,750,001.00	\$2,000,000.00	\$5,300.00
\$2,000,001.00	\$2,250,000.00	\$5,950.00
\$2,250,001.00	\$2,500,000.00	\$6,600.00
\$2,500,001.00	\$2,750,000.00	\$7,250.00
\$2,750,001.00	\$3,000,000.00	\$7,900.00
\$3,000,001.00	\$3,250,000.00	\$8,550.00
\$3,250,001.00	\$3,500,000.00	\$9,200.00
\$3,500,001.00	\$3,750,000.00	\$9,850.00
\$3,750,001.00	\$4,000,000.00	\$10,500.00
\$4,000,001.00	\$4,250,000.00	\$11,150.00
\$4,250,001.00	\$4,500,000.00	\$11,800.00
\$4,500,001.00	\$4,750,000.00	\$12,450.00
\$4,750,001.00	\$5,000,000.00	\$13,100.00
\$5,000,001.00	\$5,250,000.00	\$13,750.00
\$5,250,001.00	\$5,500,000.00	\$14,000.00
\$5,500,001.00	\$5,750,000.00	\$15,000.00
\$5,750,001.00	\$6,000,000.00	\$15,500.00
\$6,000,001.00	en adelante	\$17,500.00

**IMPORTANTE:**

## Los gastos de investigación y el costo del avalúo en caso de no concretarse la firma del crédito no son reembolsables

### REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL SOLICITANTE

- ▶ Edad mínima de 25 años. La edad más el plazo del crédito no deberá exceder los 70 años al momento de la autorización del crédito (Acreditado y Coacreditado).
- ▶ Antigüedad mínima en el empleo actual de un año para Asalariados.
- ▶ Comprobar un año de operación para No Asalariados.
- ▶ Antigüedad mínima en el domicilio actual de un año, o dos años mínimo, considerando el domicilio actual más el anterior.
- ▶ Contar con buenas referencias crediticias.
- ▶ Ser Persona Física de nacionalidad Mexicana o extranjero con FM2 o Forma Migratoria de Inmigrante/Inmigrado y pasaporte vigentes.
- ▶ En caso de estar casado por bienes mancomunados, el cónyuge deberá firmar la solicitud de crédito así como el contrato como coacreditado (en caso de participar con ingresos) o garante hipotecario (si no participa con ingresos) y entregar la documentación requerida.
- ▶ El coacreditado podrá ser cónyuge o padres (excepto para créditos de Liquidez, Cofinavit y Alia2 Plus en los que el coacreditado solo puede ser el cónyuge).
- ▶ Cuando el solicitante sea extranjero debe contar con un Obligado Solidario (de nacionalidad Mexicana, de 25 a 65 años), quien deberá entregar la documentación requerida.
- ▶ Ingresos mínimos de \$10,000 pesos mensuales brutos.
- ▶ En caso de solicitar un programa con INFONAVIT o FOVISSSTE, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el mismo.
- ▶ Al momento de la firma del contrato de crédito es necesario que el cliente cuente con un seguro de daños que ampare al inmueble objeto del crédito, así como con un seguro de vida y desempleo que ampare el monto total del crédito y donde HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC sea el beneficiario preferente e irrevocable. Dicho seguro podrá ser contratado con HSBC Seguros, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, o con cualquier institución de seguros reconocida y autorizada en México.
- ▶ En caso de contratar el seguro de vida con HSBC Seguros, se requerirá una valoración médica por parte de la Aseguradora considerando la edad y el monto del crédito solicitado con base en los siguientes parámetros:
  - De 18 a 50 años se requiere Examen Médico para montos de crédito superiores a \$5,000,000
  - De 51 a 60 años se requiere Examen Médico para montos de crédito superiores a \$3,000,000
  - De 61 a 65 años se requiere Examen Médico para montos de crédito superiores a \$1,500,000

### IMPORTANTE:

- ▶ El monto máximo de ingresos que se le podrá considerar al coacreditado no podrá ser mayor al del titular.
- ▶ Para Cofinavit debe calificar como sujeto de préstamo por el INFONAVIT y no haber utilizado nunca el un crédito del INFONAVIT.
- ▶ Para Apoyo Infonavit, deberá contar con relación laboral vigente y no tener un crédito activo con el INFONAVIT.
- ▶ Para Alia2 Plus y Respaldar2 podrán participar trabajadores en activo al servicio del Estado que cotizan en el FOVISSSTE, que reúnan los siguientes requisitos:
  - Ser empleado de base
  - No haber sido beneficiados anteriormente con un crédito hipotecario (como prestación del ISSSTE).
  - Tener como mínimo 9 bimestres de aportaciones en la subcuenta de vivienda del SAR (Sistema de Ahorro para el Retiro)

### CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES A FINANCIAR

- ▶ Se pueden financiar inmuebles nuevos o usados.
- ▶ Vida útil remanente mayor en un 33% de acuerdo al plazo del crédito.
- ▶ Buen estado de conservación.
- ▶ Distribución mínima de sala, comedor, cocina, baño completo, una recámara en perfecto estado o nuevos.

- ▶ Superficie mínima de construcción de 40 m<sup>2</sup>.
- ▶ Superficie mínima de terreno de 60m<sup>2</sup>.
- ▶ Urbanizados con todos los servicios: energía eléctrica, agua, drenaje o fosa séptica, banquetas con guarniciones, pavimento, alumbrado público, calles, calzadas o avenidas pavimentadas para su acceso, líneas telefónicas.
- ▶ En la zona deberán localizarse escuelas, mercados o centros comerciales, servicios médicos, etc.
- ▶ En departamentos se tomarán en cuenta los metros cuadrados de construcción.
- ▶ Si es un inmueble usado, que los pagos de agua y predial estén al corriente.

### **Restricciones de los inmuebles a financiar**

- ▶ Inmuebles embargados.
- ▶ Inmuebles con juicios de Apeo y Deslinde (sin precisión en las medidas y colindancias del inmueble).
- ▶ Inmuebles dedicados a fines no habitacionales.
- ▶ Inmuebles con locales comerciales, accesorias, bodegas o cualquier otro tipo de construcción de uso diferente al habitacional.

### **Casos de revisión**

- ▶ Inmuebles con problemas de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- ▶ Inmuebles en co-propiedad, salvo previa constitución del trámite de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, o en su caso la disolución de la propiedad.
- ▶ Inmuebles que provengan de Sucesión Intestamentaria, salvo previa adjudicación (adquisición del inmueble por medio de juicio por la no existencia de testamento). Debe ser identificado por el notario que elaborará el contrato de crédito.
- ▶ Inmuebles con títulos de propiedad al amparo de CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra) o cualquier otro organismo gubernamental como enajenante o vendedor cuando el decreto de expropiación por el cual adquirieron tenga menos de 10 años.
- ▶ Inmuebles adjudicados por Prescripción Positiva (adquisición de derechos sobre un inmueble asignados por un juez a partir de habitarlo y cubrir sus obligaciones por más de 5 años el poseedor del mismo).
- ▶ Inmuebles con problemas de Inmatriculación Administrativa (inmueble sin registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio).
- ▶ Inmuebles con anotaciones preventivas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### **DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DEL SOLICITANTE**

- ▶ Original de la Solicitud debidamente requisitada por todos los participantes del crédito.
- ▶ Copia de identificación oficial de todos los participantes por ambos lados.
- ▶ Copia del Acta de Nacimiento de un hijo de los participantes (Acreditado y Coacreditado), en caso de que vivan en Unión Libre y deseen sumar ingresos.
- ▶ Copia del Acta de Nacimiento del Acreditado, Coacreditado y/u Obligado Solidario.
- ▶ Copia del Acta de Matrimonio del Acreditado, Coacreditado y/u Obligado Solidario, en su caso, cuando cualquiera de los participantes de crédito manifieste estar casado.
- ▶ Copia de los Comprobantes de Ingresos del Acreditado y Coacreditado.
- ▶ Copia del Comprobante de Domicilio, máximo 2 meses de antigüedad (agua, luz, recibo telefónico) del Acreditado, de Coacreditado(s) y/o del (los) Obligado(s) Solidario(s).
- ▶ Relación Patrimonial del Obligado Solidario, en su caso.
- ▶ Declaración de salud del Acreditado y/o Coacreditado.
- ▶ Oferta Vinculante en su caso.

#### **Para INFONAVIT:**

- ▶ Carta de Instrucción Irrevocable Art. 43 bis.

#### **Para Alia2 Plus y Respald2:**

- ▶ Copia del talón de pago de la última quincena cobrada de cada una de las plazas del solicitante.
- ▶ Copia del estado de cuenta actual de la subcuenta del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR).
- ▶ Copia de la constancia de servicios que acredite la antigüedad y las plazas del solicitante en el FOVISSSTE.
- ▶ Copia de cédula de la Clave Única de registro de la Población (CURP).

### **DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DEL INMUEBLE**

- ▶ Copia de los planos arquitectónicos del inmueble.
- ▶ Copia del comprobante de pago del predial y agua.

- ▶ Copia del título de propiedad con sello de inscripción en el RPPC (Registro Público de la Propiedad y del Comercio).
- ▶ Copia del régimen de propiedad en condominio con sello en caso de no estar incluido en las escrituras.
- ▶ En caso de que el inmueble esté gravado se requiere: Original y copias de la Carta de cancelación de hipoteca de la Institución con la que se encuentra gravada.
- ▶ Aviso de Terminación de Obra (aplica para todos los casos de vivienda nueva).

## COMPROBANTES DE INGRESOS

La comprobación de ingresos del Acreditado y/o Coacreditado podrá ser a través de:

- ▶ Recibos de nómina
- ▶ Declaración de Impuestos\*
- ▶ Estados de cuenta de depósito a la vista (cheques y/o débito)
- ▶ Estados de cuenta de inversión

\*Solo aplica para No Asalariados (Persona Física con Actividad Empresarial y Profesionista Independiente).

### ▶ Recibos de nómina

Deberá presentar los comprobantes de ingresos de los últimos 2 meses independientemente de la periodicidad de pago (semanal, quincenal, mensual).

### ▶ Estados de cuenta

Sólo se aceptarán Estados de Cuenta con periodicidad mensual.

**Cuentas a la Vista.** Sólo se podrán aceptar Estados de Cuenta en Moneda Nacional. La fecha de corte del más reciente de ellos, no deberá exceder de 45 días, en relación a la fecha de alta de la Solicitud de Crédito.

**Cuentas de Inversión.** Se aceptarán Inversiones en Moneda Nacional, UDIS (Unidades de Inversión) o Dólares de HSBC, exclusivamente de Renta Fija. Se deberán presentar los últimos dos Estados de Cuenta mensuales de la Inversión, a un plazo no mayor a 30 días. La fecha de corte del más reciente de ellos, no deberá exceder de 45 días, en relación a la fecha de alta de la Solicitud de Crédito en sistema.

### ▶ Declaraciones

El solicitante debe presentar la documentación fiscal que acredite sus ingresos de acuerdo al régimen y actividades en que tributen con todos sus anexos, a su nombre, firmadas y con sello de pagado por alguna Institución de Crédito. Se pueden aceptar declaraciones pagadas por medios electrónicos, a través de los Bancos autorizados por el Sistema de Administración Tributaria (SAT).

Los regímenes de Tributación que se aceptan son los siguientes de manera individual o combinados:

- Sueldos y Salarios
- Honorarios
- Honorarios Asimilados a Salarios
- Arrendamiento
- Persona Física con Actividad Empresarial
- Los Socios de Personas Morales que perciban ingresos por la actividad de su empresa por concepto de Sueldos, Dividendos o Remanentes de Utilidades

No se aceptarán comprobantes de este tipo por concepto de Comisiones, Participación en Acciones o cualquier otro tipo de ingreso, debido a que no se puede evidenciar un ingreso mensual e importes similares, que permita hacer frente a un pago con una periodicidad al menos mensual, para las líneas o créditos solicitados.

Sólo se aceptarán Declaraciones de Impuestos por Ingresos percibidos en el país.

## PAGOS

Los pagos se componen de los siguientes elementos:

- Pago de intereses ordinarios

- Abono parcial al saldo del capital
- Primas por seguro de vida y daños (inmueble)

### ▶ Pagos anticipados y Pagos adelantados

**Pago anticipado:** Es el pago parcial o total del saldo insoluto de un crédito, antes de la fecha en que sea exigible. El pago debe ser por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizar en el periodo correspondiente.

**Pago adelantado:** Es el pago aún no exigible que realiza el cliente con el fin de que el mismo sea aplicado para cubrir pagos periódicos inmediatos siguientes.

En ambos casos el cliente debe solicitarlo por escrito y estar al corriente en sus pagos.

### ▶ Aplicación de pagos.

Cualquier pago que efectúe se aplicará a los gastos, costas, honorarios, contribuciones y demás accesorios y conceptos generados, primas de seguros, intereses ordinarios y por último al capital.

El crédito deberá pagarse, en cualquiera de las sucursales de HSBC México, en días y horas hábiles dentro del horario de atención al público. En caso de que alguna fecha límite de pago corresponda a un día inhábil bancario, los pagos respectivos se aceptarán (más los intereses correspondientes, sin gastos de cobranza), el siguiente día hábil bancario.

Los intereses ordinarios se calculan dividiendo la tasa de interés aplicable entre 360 días, multiplicando el resultado así obtenido por 30 y el producto que se obtenga se multiplica por el monto del saldo insoluto (saldo inicial del periodo) al momento del cálculo.

El pago puede ser: 1.- Efectivo: Se acreditará el mismo día; 2.- Cheque: a) De HSBC MEXICO se acreditará el mismo día, b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente; 3.- Domiciliación se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con la PARTE ACREDITADA, o b) En la fecha límite de pago del crédito; 4.- Transferencias electrónicas de fondos: a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), se acreditará el mismo día. b) Dentro de HSBC MEXICO, se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.

El pago también puede ser con cargo automático a una cuenta de cheques HSBC México con saldo suficiente para cubrir el pago, a través de Conexión Personal (en caso de contratar los servicios de banca por Internet o banca telefónica; consulte requisitos de contratación, montos y comisiones en la página [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx) o acude a cualquier sucursal).

## SEGUROS

### ▶ Cobertura de vida

**Fallecimiento:** La Compañía pagará al Beneficiario la Suma Asegurada proporcional en vigor de esta cobertura (monto del crédito), indicada en el Certificado Individual, al ocurrir el fallecimiento del Asegurado.

**Invalidez Total y Permanente:** Se considerará Invalidez Total y Permanente cuando el Asegurado a consecuencia de un accidente o enfermedad quede imposibilitado, absoluta y permanentemente durante el resto de su vida, para desarrollar actividades consistentes con sus conocimientos y aptitudes, a través de los cuales pueda procurarse una remuneración mensual igual o superior al 50% de la remuneración mensual comprobable que por su actividad habitual percibió durante el año inmediato anterior a la fecha de siniestro, la compañía pagará la Suma Asegurada proporcional en vigor de esta cobertura (monto del crédito), indicada en el Certificado Individual.

### ▶ Cobertura de desempleo

**Desempleo:** Se entiende por el estado de ausencia de una relación de trabajo (empleo) que sufre el Asegurado, por haber sido despedido por decisión del Patrón, sin que hubiera responsabilidad del Trabajador, que lo mantenga sin percibir remuneración alguna derivada de su trabajo personal, se cubrirá el monto mensual del crédito por el periodo establecido en el Certificado Individual.

**Asalariado:** por pérdida del empleo o despido en forma involuntaria sin que exista responsabilidad de su parte. Se pagará al beneficiario la mensualidad del crédito mientras subsista el desempleo hasta por 3 meses.

**Apoyo INFONAVIT:** El saldo de la subcuenta de vivienda cubrirá la mensualidad hasta agotarse o hasta contar con una relación laboral; en caso de agotarse entrará el seguro de desempleo del crédito mientras subsista dicho estado hasta por 3 meses.

#### ► **Cobertura de daños (Inmueble)**

El factor aplicable para este seguro se determina con base en la zona en donde se ubica la vivienda. La zona de Alto Riesgo se determina donde existen los mayores grados de amenaza de terremoto y actividad hidrometeorológica y la más alta presencia de bienes o personas susceptibles de afectación.

El seguro de daños (inmueble) cubre el valor de la construcción de la vivienda y el 15% de sus contenidos (menaje de casa) contra pérdidas y/o daños materiales que sufran de manera súbita, accidental e imprevista a consecuencia directa de los riesgos de incendio y/o rayo, terremoto y/o erupción volcánica, inundación, explosión, fenómenos meteorológicos, colisión de naves aéreas u objetos caídos de ellas, colisión de vehículos, humo y/o tizne, daños directos causados por agua, caída de árboles o de alguna de sus partes, caída de antenas parabólicas o de alguna de sus partes, huelguistas o personas que tomen parte en paros, disturbios de carácter obrero, motines o alborotos populares o por personas mal intencionadas durante la realización de tales actos de vandalismo.

## RECOMENDACIONES PARA CONTRATAR UN CRÉDITO

Existen algunos puntos importantes a tomar en cuenta al momento de comparar las ofertas de las diferentes Instituciones antes de seleccionar una opción de crédito hipotecario:

- **Tasa de interés:** Identificar si la tasa de interés es fija, variable o mixta.
- **Plazo del crédito:** Establecer el tiempo durante el cual usted desea mantener el crédito, ya que en algunos esquemas la tasa de interés depende del plazo del crédito.
- **Costo Anual Total (CAT):** Considerar el CAT, ya que este factor anualiza la totalidad de los costos generados por el crédito, incluyendo seguros de vida y daños, avalúo, comisiones e intereses, excluyendo los impuestos federales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros.
- **Monto total a pagar:** Solicitar el monto total a pagar al término del crédito, incluyendo los intereses, el capital prestado, comisiones y costos extras. Es importante comparar esquemas similares.
- **Términos y condiciones:** Consultar las características del crédito, verificando si se pactan términos diferentes dentro de la vida del crédito. Algunos esquemas fijan un conjunto de condiciones por un determinado plazo del crédito, al término del cual pueden existir variaciones.
- **Comisiones y gastos:** Tener presente que existen algunas comisiones y gastos que deben considerarse para determinar el monto total requerido para la contratación del crédito de manera exitosa y sin retrasos. Dichas comisiones incluyen el avalúo de la vivienda, el estudio o investigación de crédito de los solicitantes y la comisión de apertura. Por otro lado están los gastos notariales, de registro e impuestos que deben ser cubiertos al momento de la firma de las escrituras del crédito hipotecario.
- **Cobertura de los seguros:** Comparar la cobertura de los seguros ofrecidos por otras Instituciones.
- **Evite firmar un contrato de compra-venta antes de tener autorizada su línea de crédito.**

## RECOMENDACIONES PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD

El patrimonio es muy importante, por lo que le sugerimos considerar los siguientes puntos para realizar su compra:

- Verificar antes de la firma de las escrituras, que el inmueble se encuentre en las condiciones acordadas con el vendedor.
- Considerar todos los gastos y comisiones del crédito independientemente del enganche.

- ▶ Verificar que el inmueble cuente con los principales servicios públicos (agua, luz, pavimento, drenaje, etc.).
- ▶ Verificar que la propiedad no tenga gravámenes, adeudos, problemas de registro ó sucesión para evitar retrasos en el trámite o la imposibilidad de llevar a cabo la compra del inmueble.
- ▶ Comparar el mercado de precios de inmuebles que se estén ofertando en la zona en periódicos, revistas especializadas o en Internet.

## LÍNEAS DE CONTACTO

Para mayor información puede llamar a los siguientes teléfonos:

D.F y Área Metropolitana al: **5721 1717**

Del interior sin costo al: **01 800 CASA HSBC (01 800 2272 4722)**

Unidad Especializada de Atención a Usuarios (UNE), ubicada en Paseo de la Reforma # 355 PB, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, en México, Distrito Federal, con el siguiente número telefónico **57213390**; su correo electrónico es: [mexico\\_une@hsbc.com.mx](mailto:mexico_une@hsbc.com.mx).

Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los cuales son en la Cd. de México **53 40 09 99** y del interior **01800 990 80 80** y la página de Internet es: [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx), y el correo electrónico es: [opinion@condusef.gob.mx](mailto:opinion@condusef.gob.mx)