

METROFINANCICERA, S.A.P. I de C.V. SOFOM E.N.R.

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

La Ley de Transparencia y de Fomento a la competencia en el Crédito garantizado a la vivienda, establece en los lineamientos que permiten la comparación en términos, condiciones y características de los diferentes tipos de financiamiento a la vivienda.

Es fundamental que el público en general cuente con los elementos necesarios para escoger el tipo de financiamiento más conveniente a sus intereses y conozca sus derechos y obligaciones respecto al crédito garantizado a la vivienda.

Producto	Hipoteca Cofinavit Pagos Definidos				
Destino	<p>Producto para el otorgamiento de crédito denominado en PESOS para adquisición de Vivienda Nueva o Usada mediante un esquema en donde el pago mensual tiene un incremento anualizado y constante a un factor determinado durante todo el plazo del crédito, con incrementos en la tasa de interés cada 3 años dependiendo del plazo del crédito.</p> <p>Es un crédito otorgado por el INFONAVIT y por METROFINANCIERA en conjunto. El saldo acumulado en la Subcuenta de Vivienda del derechohabiente es utilizado para el pago de los gastos y el enganche hasta donde alcance su saldo. El pago del Crédito INFONAVIT se compone de amortizaciones y aportaciones patronales. El destino de las aportaciones Patronales después de haber liquidado el Crédito INFONAVIT, se destinan a amortizar el crédito de METROFINANCIERA.</p>				
Moneda	PESOS Mexicanos				
Financiamiento Máximo	La suma del crédito de METROFINANCIERA y el INFONAVIT no deberán ser Mayor al 95% del valor de la vivienda ó 500,000 UDIS el que resulte menor. La suma del crédito de METROFINANCIERA y el INFONAVIT no deberán ser Mayor al 80% del valor de la vivienda, Para combinación de Actividad Formal e Informal.				
Financiamiento Mínimo	\$80,000				
Valor de Vivienda	Actividad Formal: Desde 45,000.00 UDIS, sin tope de valor máximo. Combinación de Asalariado y Otros Acreditados: Desde 45,000 UDIS hasta \$700,000 pesos.				
Plazo	10 años	15 años	20 años	25 años	
Tasa Ordinaria y Plazo(Años)	9.39%	9.77%	10.03%	10.08%	
	* Vigencia durante el mes de Julio del 2012				
Ajuste de Tasa	10 años	15 años	20 años	25 años	
	1.35%	0.86%	0.72%	0.94%	
	* Para plazo de 10,15,20 años son 3 Incrementos en la vida del crédito, para el plazo de 25 años son 4 Incrementos				
Costo Anual Total (CAT)	% Máximo a financiar	10 años	15 años	20 años	25 años
	95%	12.16%	12.46%	12.72%	13.32%
	"Para fines informativos y de comparación exclusivamente" Fue calculado con un monto de crédito máximo para una Hipoteca Económica (H.M.) y un enganche del 10%.				
	* Vigencia durante el mes de Julio del 2012				
Componentes del CAT	Monto de Crédito, Comisión por Apertura, Tasa Interés Ordinario, Avalúo, Seguros, Gastos de Investigación Socioeconómica y Buró de crédito.				
Comisión por Apertura	2.00%				
Gastos de Investigación	Investigación Socioeconómica hasta \$ 950.00 Buró de Crédito \$ 100.00 Buró de Crédito Especial (sólo si se requiere) \$150.00				

METROFINANICERA, S.A.P. I de C.V. SOFOM E.N.R.

Avalúo	\$1,200 ó 2.5 al millar del valor de la vivienda, lo que resulte mayor.			
Gastos notariales (Honorarios) No incluidos en el CAT	5% sobre el valor de la casa (aproximado)			
Aún cuando no se formalice el crédito, el solicitante deberá cubrir los gastos de Buro de Crédito investigación socioeconómica y avalúo				
Comisión por Administración	0%			
Periodicidad del pago*	Mensual y las amortizaciones son iguales y sucesivas, pagaderas el día primero de cada mes. En caso de que algunas fechas sea día inhábil, el pago respectivo habrá de efectuarse el día hábil inmediato anterior. El crédito de METROFINANCIERA se pagará en los bancos asignados en tanto que el crédito del INFONAVIT se pagará descuento vía nómina.			
Comisión por Pago Anticipado	0% Sin Penalización			
Incremento en Tasa	Para los plazos de 10, 15 y 20 años se tienen 3 incrementos en el plazo, en los años 3, 6 y 9. El plazo de 25 años tiene 4 incrementos durante el plazo, en los años 3, 6, 9 y 12			
Incrementos en la Mensualidad	2.50% Los incrementos en la mensualidad son anuales durante toda la vida del crédito			
Pago Anticipado	Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito. Los pagos anticipados parciales, tendrán efecto a partir del día 1 (primero) del mes inmediato siguiente a la fecha en que se efectúe el pago anticipado, repercutiendo en el plazo para la amortización del crédito. El pago anticipado por el monto insoluto del crédito, se aplicará el día en que se formalice.			
Comisión por sustitución de deudor	2.0% sobre el Saldo Insoluto			
Tasa Interés Moratoria	En el caso de mensualidades vencidas y no pagadas, están causarán intereses moratorios a razón de multiplicar por 1.5 veces la tasa ordinaria desde su vencimiento y hasta su liquidación, aplicándose el saldo de las mensualidades vencidas.			
Gastos de Cobranza	No Aplica			
Seguros	0.76% sobre el Saldo Insoluto del crédito *Daños a la vivienda, pérdida de la vida, Invalidez total o permanente y desempleo. **Incluido en la tasa total			
Factor de pago al millar	10 años	15 años	20 años	25 años
	12.77	10.39	9.39	9.16
Servicios obligatorios a contratar	Ninguno			
Requisitos para ser sujeto a crédito				
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Ser derechohabiente del INFONAVIT, con relación laboral vigente. ▫ Debe contar con el puntaje mínimo que INFONAVIT establece para el otorgamiento de crédito (116 puntos). ▫ No contar con un crédito INFONAVIT vigente. ▫ Mexicanos ▫ Edad de 18 a 65 años menos 1 mes (Edad + Plazo no exceda 75 años menos 1 mes). ▫ Ingresos fijos o variables equivalentes a: 3.03 veces ó 33.00% la mensualidad del crédito. ▫ Contar cuando menos con 6 meses viviendo en su domicilio actual. ▫ Antigüedad laboral de al menos 1 año ó 6 meses en el empleo actual y al menos 1 año en el anterior. ▫ Contar con buen historial crediticio en el buró de crédito. ▫ Ser aceptado como asegurado por la compañía de seguros que contrate METROFINANCIERA. ▫ Tener como fuentes de ingresos actividades lícitas dentro del marco de la LEY. 				
Documentación requerida para solicitar el crédito				

METROFINANICERA, S.A.P. I de C.V. SOFOM E.N.R.

- Investigación Socioeconómica (En caso de que aplique)
- Solicitud de crédito (La podrá obtener en nuestras sucursales)
- Identificación oficial.
- Comprobante de domicilio (Agua, Luz, Gas, Teléfono Convencional, Predial) (vigencia 90 días a la fecha de escritura) Adicionalmente deberá presentar comprobante de que la casa es propia o contrato de arrendamiento y recibos de renta pagada o carta original del dueño que presta la casa y un comprobante oficial de domicilio que este a su nombre.
- Consulta en el Buró de Crédito
- Consulta en el Circulo de Crédito
- Consulta Experian (en caso de que Aplique)
- Investigación socioeconómica.
- Acta de nacimiento
- Documentos para la comprobación de estado civil.
- Cédula CURP

Documentación para comprobación de ingresos

*** Asalariados:**

- Investigación Socioeconómica (En caso de que aplique)
- Recibos de nómina consecutivos de 2 meses.
- Carta de constancia de empleo de la empresa o patrón en papel membretado e indicar antigüedad, monto de la percepción mensual (fija y/o variable), indicando la periodicidad, número telefónico de la empresa o patrón para solicitar referencias y contener el nombre y firma del patrón o responsable de recursos humanos.
- Constancia de Afiliación ante el IMSS.

***Actividad Empresarial o Independiente**

- Investigación Socioeconómica
- Acuse de presentación de la última Declaración Provisional de Impuestos ante la SHCP, con una antigüedad no mayor a seis meses.
- Último acuse de presentación de la Declaración Anual de impuestos ante la SHCP, correspondiente al año inmediato anterior.
- Cédula de Identificación Fiscal.
- Constancia de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes (RFC)
- 3 meses de facturas o recibos de honorarios o recibos de arrendamiento con requisitos fiscales.
- 3 meses consecutivos de Estados de cuenta de inversiones/ahorro/cheques, emitidos por Instituciones Bancarias, Sociedades de Inversión, Sociedades de Ahorro y Préstamo, Uniones de Crédito y/o Sociedades Mutualistas.
- Contrato de Honorarios Asimilables a Salarios o copia de una carta emitida por el contratante del servicio.
- Constancia de Percepciones y Retenciones para efectos de la declaración Anual del Impuesto Sobre la Renta correspondiente al año inmediato anterior.
- 3 meses de la Constancia de Percepciones emitida por el contratante del servicio.
- 3 meses de Recibos de Honorarios Asimilables a Salarios.

En todos los casos es indispensable que los Estados de Cuenta estén a nombre del acreditado o co-acreditado.

*** Otros Acreditados (Economía Informal)**

- Investigación Socioeconómica (I.S.E.)
- Los acreditados que cuenten con un ingreso sostenible (Economía Informal) podrán comprobar sus ingresos por medio de los siguientes esquemas:

▫ Esquema de Ahorro:

- 6 meses consecutivos de Estados de Cuenta de inversión/ahorro/cheques a nombre del Acreditado y/o co-acreditado y con una antigüedad no mayor a los 3 meses a la fecha de Escrituración, dicha antigüedad será considerada a partir del último estado de cuenta.

Características Mínima del Esquema de Ahorro

El Ahorro debe durar mínimo seis meses.

El ahorro debe ser mayor o igual a la Mensualidad del crédito Hipotecario.

El ahorro debe ser realizado en una Institución Financiera reconocida.

El ahorro debe de permanecer en la cuenta durante los seis meses.

El ahorro puede usarse como Enganche.

Vigencia: Documentación con fecha de expedición no mayor a 6 meses a la fecha escrituración.

METROFINANCICERA, S.A.P. I de C.V. SOFOM E.N.R.

<p>Derechos del solicitante</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Obtener gratuitamente previa solicitud, una Oferta Vinculante, dicho documento tendrá una vigencia máxima de 20 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de aceptación por parte de la entidad financiera. ▫ Solicitar y obtener antes de la firma, previa solicitud, el modelo de clausulado de contrato que contenga los derechos y obligaciones de las partes, una vez que se haya autorizado el otorgamiento de crédito garantizado a la vivienda. ▫ Ser informado de los riesgos inherentes al crédito garantizado a la vivienda que se pretenda adquirir, en relación a las posibles variaciones en las tasas de interés, inflación y tipo de cambio. ▫ Podrá elegir un valuador dentro del listado que le presente METROFINANCIERA. ▫ Seleccionar el Notario con que se realizará la escrituración y que se encuentre dentro del padrón de METROFINANCIERA.
<p>Recomendaciones y Avisos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▫ No entregar enganche, hasta que el crédito sea autorizado y el inmueble sea aceptado por "METROFINANCIERA" como garantía. ▫ En caso de que el inmueble sea inviable como resultado del avalúo, el solicitante podrá elegir otro aportando la documentación respectiva y pagando el segundo avalúo. ▫ En caso de que el crédito le sea autorizado, deberá pagar puntualmente. ▫ En caso de incumplimiento en los pagos se aplicará la tasa moratoria correspondiente, así como los gastos de cobranza. ▫ El pago lo podrá realizar en forma referenciada en los Bancos Autorizados por METROFINANCIERA, o bien podrá contar con el servicio de "DOMICILIACION" de su pago mensual de esta forma su pago se hará automático vía tarjeta de débito, cuenta de cheques ó ahorro. ▫ Los gastos, impuestos, derechos y honorarios de escrituración serán a cargo del solicitante ▫ En algunos casos, el saldo de su Subcuenta de Vivienda será suficiente para cubrir el enganche o sólo pagar enganche mínimo. ▫ El pago del Crédito INFONAVIT se compone de amortizaciones y aportaciones patronales.
<p>Vigencia</p>	<p>Condiciones sujetas a cambios sin previo aviso</p>
<p>Contacto</p>	<p>Metrofinanciera, S.A. P. I de C.V. SOFOM E.N.R. www.metrofinanciera.com.mx 01 800 006 38 76 Padre Mier 444 Pte. Centro C.P. 64000, Monterrey, N.L, México</p>