

2019



**FOLLETO INFORMATIVO Y DE
COMISIONES DE PRODUCTOS
INTERNOS**

FOLLETO INFORMATIVO CRÉDITO HIPOTECARIO ION

El presente folleto informativo se emite en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, así como a lo estipulado en las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros de acuerdo con lo señalado en la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros siendo su objeto informar al público los términos, condiciones y comisiones de los **créditos con garantía hipotecaria** que ofrece “ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.” incluyendo los créditos garantizados a la vivienda.

Descripción General de los productos hipotecarios que ofrece ION para Personas Físicas denominados Créditos Individuales.

Productos Hipotecarios (Nombre Comercial de los siguientes productos)	
Nombre del Producto	Destino
Adquiere Tu Casa ION	Crédito Hipotecario que otorga ION , cuyo destino es la adquisición de una vivienda (nueva o usada).
Adquisición de Terreno	Crédito simple con garantía hipotecaria para personas físicas que busquen la adquisición de un terreno que cuente con servicios en zonas urbanas, dentro de la zona de cobertura de ION Financiera.
COFINAVIT (Adquisición en Cofinanciamiento)	<p>Crédito hipotecario que otorga ION con el INFONAVIT, cuyo destino es la adquisición de una vivienda para habitar (nueva o usada). Esta operación se compone de dos financiamientos, uno por parte de ION y otro por parte del INFONAVIT.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El monto máximo de crédito (MMC), expresado en pesos, otorgado en el producto Cofinavit por parte del Infonavit es de hasta \$462,329.28.* ✓ El saldo de la subcuenta de vivienda se puede utilizar para el enganche. ✓ El INFONAVIT utiliza las aportaciones patronales futuras para el pago del crédito del INFONAVIT y retiene del salario del trabajador un porcentaje que también es destinado al pago del mismo. ✓ La tasa de interés del INFONAVIT será del 12% anual.

* Infonavit, Documento de Montos Máximos de Crédito para Cofinavit, actualización del 01/02/2019.

Nombre del Producto	Destino
Crédito FOVISSSTE ALIA2 Plus (Adquisición en cofinanciamiento)	<p>Crédito hipotecario que otorga ION con FOVISSSTE, cuyo destino es la adquisición de una vivienda para habitar (nueva o usada). Esta operación se compone de dos financiamientos, uno por parte de ION y otro por parte del FOVISSSTE.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El saldo de la subcuenta de vivienda del SAR se puede utilizar para el enganche. ✓ El FOVISSSTE utiliza las aportaciones patronales futuras para el pago del crédito y retiene del salario del trabajador un porcentaje que también es destinado al pago del mismo.
Crédito FOVISSSTE RESPALDA2	Crédito Hipotecario que otorga ION , cuyo destino es la adquisición de una vivienda (nueva o usada), y FOVISSSTE entrega el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR para el pago inicial; con el propósito de poder alcanzar una mayor capacidad de crédito.
Crédito de Liquidez	Crédito Hipotecario de Liquidez que otorga ION , que se puede utilizar para cualquier finalidad, para afrontar gastos a corto plazo, sin necesidad de acreditar su destino.
Oficinas y Locales	Crédito Hipotecario que otorga ION , cuyo destino es la adquisición de un inmueble de uso comercial.

Términos y Condiciones.

Para todos los productos la periodicidad de pagos es mensual.

Créditos Denominados en Moneda Nacional, con tasa de interés ordinaria fija anual.

Productos.

Producto	Adquiere tu casa ION, Cofinavit, FOVISSSTE ALIA2, FOVISSSTE RESPALDA2	Adquisición de Terreno	Oficinas y Locales	Crédito de Liquidez
Destino	Crédito Hipotecario que otorga ION, cuyo destino es la adquisición de una vivienda (nueva o usada).	Crédito simple con garantía hipotecaria para personas físicas que busquen la adquisición de un terreno que cuente con servicios en zonas urbanas, dentro de la zona de cobertura de ION Financiera.	Crédito Hipotecario que otorga ION, cuyo destino es la adquisición de un inmueble de uso comercial.	Crédito Hipotecario de Liquidez que otorga ION, que se puede utilizar para cualquier finalidad, para afrontar gastos a corto plazo, sin necesidad de acreditar su destino.
Financiamiento máximo	Hasta el 90%*	Hasta el 50%	Hasta el 60%	Hasta el 66% si la garantía es habitada Hasta el 40% si la garantía no es habitada
Plazo	5, 10, 15 y hasta 20 años	1** a 10 años	1** a 10 años	1** a 15 años
Tasa de Interés Fija Ordinaria	14.30% Asalariados/P.F.A.E. 14.90% Independientes 14.60% Promedio	15.90% Asalariados/P.F.A.E. 16.50% Independientes 16.20% Promedio	16.50% + IVA P.F.A.E.	15.50% + IVA Asalariados/P.F.A.E./Independientes
Pago por cada mil pesos de crédito	Asalariado/ P.F.A.E.: \$14.26 Independientes: \$14.68 Promedio: \$14.47	Asalariado/ P.F.A.E.: \$17.44 Independientes: \$17.82 Promedio: \$17.63	P.F.A.E.: \$19.55	\$16.89

Comisiones

Comisión por apertura	2%		2% + IVA	
Avalúo	De \$2,500 hasta \$26,000 + IVA, en función del valor del Inmueble			
Seguro de Vida	0.04% sobre el monto de financiamiento	0.04% sobre el monto de financiamiento	0.04% sobre el monto de financiamiento	0.04% sobre el monto de financiamiento
Seguro de Daños	0.02% sobre el monto de financiamiento		0.02% sobre el monto de financiamiento	0.02% sobre el monto de financiamiento

*COFINAVIT: ION hasta el 90%; Crédito ION+Crédito INFONAVIT hasta el 100%; Crédito ION + Crédito INFONAVIT + Subcuenta de Vivienda hasta el 110%

*ALIA2: ION hasta el 90%; Crédito ION + Crédito FOVISSSTE + Subcuenta de Vivienda hasta el 100%

**Sujeto a aprobación de crédito

CAT

CAT Promedio Sin IVA		Adquiere tu casa ION, Cofinavit, FOVISSSTE ALIA2, FOVISSSTE RESPALDA2			Adquisición de Terreno			Oficinas y Locales	Crédito de Liquidez
Tipo de Inmueble	Valor promedio del Inmueble	Asalariado/PFAE	Independiente	Promedio	Asalariado/PFAE	Independiente	Promedio	PFAE	Aforo 66%
Económica	\$ 550,153	17.1%	17.8%	17.4%	19.0%	19.8%	19.3%	20.2%	18.6%
Media	\$ 1,304,641	17.1%	17.8%	17.4%	18.9%	19.6%	19.3%	20.1%	18.5%
Residencial	\$ 2,860,771	17.0%	17.7%	17.4%	18.8%	19.5%	19.2%	20.0%	18.5%
Residencial Plus	\$ 6,004,469	17.0%	17.7%	17.4%	18.8%	19.5%	19.2%	20.0%	

CAT Calculado al cierre de agosto 2019, vigencia al 28 de febrero de 2020

1 La tasa de interés ordinaria fija anual, se aplica sobre el saldo insoluto del crédito y considerando días naturales.

2 Costo Anual Total (CAT) sin I.V.A para fines informativos y de comparación exclusivamente: CAT de créditos denominados en Moneda Nacional con tasa de interés fija anual, por lo cual el mismo únicamente es comparable con el CAT de otros créditos con las mismas características.

El cálculo del CAT se efectuó considerando montos de vivienda promedio de acuerdo a los rangos establecidos por Sociedad Hipotecaria Federal.

El cálculo del CAT se considera una comisión por apertura de crédito de 2%.

Fecha de cálculo del CAT: 31 de agosto 2019.

Notas Relevantes:

Es importante que el cliente considere que adicional a la comisión por apertura, se deberán absorber a su cargo ciertos gastos para la formalización de los créditos denominados "Gastos Notariales".

- a) **Interés Moratorio** (considerando para su cálculo un año de 360 días). En caso de incumplimiento en el pago se aplicará una tasa de interés que será la que resulte de multiplicar por 2 (dos) veces la Tasa de Interés Ordinaria en todos los productos, que se aplicará sobre el saldo insoluto del crédito a la fecha en que se dé por vencido anticipadamente el plazo del contrato, y antes de este evento, se aplicarán gastos de cobranza de 80 UDIS más I.V.A, por cada evento de incumplimiento.
- b) **Capacidad de Pago:** El factor de capacidad de pago, será determinado en función del total de ingresos demostrados y a su forma de comprobarlos.

La capacidad de pago permitida es:

- Relación DTI: la relación de pago de la mensualidad más pagos mensuales a otras deudas contra el ingreso del solicitante del 40% a máximo 50%. Este porcentaje variará en función del ingreso del o los solicitantes.
- c) **Gastos Notariales:** Para todos los productos de adquisición, entre el 8% y 10% aproximadamente sobre el valor del inmueble, dependiendo de la plaza y estado. Los impuestos, derechos, honorarios de escrituración e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad serán a cargo del solicitante y se cubren directamente al Notario Público en el momento de la firma del contrato.
 - d) **Gastos Avalúo:** Serán a cargo del cliente los gastos derivados del avalúo que será de acuerdo al valor de la vivienda, considerando aranceles de aproximadamente 2.5 al millar más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre valor del inmueble.
 - e) **Seguros:** El cliente contrata y mantiene vigentes los Seguro de Vida y Daños incluidos en la mensualidad de su crédito contemplando lo siguiente:
 - I. Seguro de Vida: Seguro en caso de fallecimiento, invalidez total y permanente para titular y Coacreditado (en caso de existir), mismo que servirá para extinguir el saldo insoluto del crédito a ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., ER; no incluye la cobertura de desempleo. La designación del beneficiario preferente e irrevocable será a nombre de ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. La suma asegurada será por el saldo insoluto de capital más los intereses ordinarios devengados y no pagados a la fecha en que se presente el fallecimiento, o la invalidez total y permanente. El costo de la prima mensual del seguro de vida será igual al resultado de multiplicar el factor de 0.4 al millar sobre el monto original del crédito. El cliente tiene la opción de contratar un seguro de Vida e Invalidez Total y Permanente distinto al contratado con ION , con la aseguradora de su preferencia, cuya suma asegurada sea por lo

menos el saldo insoluto del capital más los intereses ordinarios devengados y no pagados a la fecha en que se presente el fallecimiento, o la invalidez total y permanente, en caso de que existiere algún remanente habiendo liquidado completamente la deuda a ION, este se entregará a los beneficiarios del cliente. Existe la posibilidad de que dicho seguro contratado directamente con la aseguradora según la preferencia del acreditado pueda contar con una cobertura por desempleo (involuntario) que cubre al titular y coacreditado (en caso de existir), hasta 3 eventos de 3 mensualidades durante la vida del crédito.

- II. Seguro de Daños: Cobertura que será la suma asegurada, por el valor destructible del inmueble, la designación de beneficiario preferente e irrevocable será a nombre de ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. hasta el interés que le corresponda.

La vigencia de la póliza deberá ser por el plazo del crédito hipotecario que conceda ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. El costo de la prima mensual del seguro de daños será igual al resultado de multiplicar el factor de 0.2 al millar sobre el monto original del crédito. El cliente tiene la opción de contratar un seguro distinto al contratado con ION de Seguro de Daños con la aseguradora de su preferencia por el valor de las construcciones y elementos accesorios del Inmueble (parte considerada destructible).

Requisitos de Elegibilidad

Requisitos mínimos que deberá tener el solicitante para la contratación del crédito con garantía hipotecaria:

1. Personas físicas, nacionales o extranjeros con residencia permanente en el país, con una actividad económicamente productiva vigente, bajo las siguientes definiciones:
 - 1.1. Asalariados, que tengan un empleo fijo, remunerado semanal, quincenal o mensualmente
 - 1.2. Asalariados con ingresos variables, por proyecto (que sea mínimo por 6 meses a partir de la disposición del crédito) u Honorarios o independientes.
 - 1.3. Personas Físicas con Actividad Empresarial
 - 1.4. Empresarios
 - 1.5. Independientes incluyendo las micro-empresas, los pequeños comercios, Pequeños Negocios
2. Edad de aceptación 69 años con 11 meses. Además de esto la edad más el plazo del crédito. No se podrán rebasar los 74 años con 11 meses. Se podrá hacer una excepción en la edad más el plazo máximo hasta un límite de 85 años con 11 meses, siempre y cuando cumpla con políticas de crédito internas ION.
3. Antigüedad en el domicilio. Debe tener mínimo 24 meses de antigüedad sumando los dos últimos domicilios.
4. Antigüedad en el empleo.
 - 4.1. Asalariados. Deben tener una continuidad de un año en el empleo actual o dos años como resultado de sumar la antigüedad en el empleo actual más el anterior, considerando:
 - 4.1.1. Que tenga un mínimo de 6 meses en el empleo actual,
 - 4.1.2. Una transición no mayor a 60 días entre el empleo actual y el anterior y, además, que acredite un contrato de planta o definitivo.

- 4.2. Personas físicas con actividad empresarial: Deben presentar 2 años interrumpidos en la misma actividad, confirmándolo con facturas, contratos, referencias o declaraciones de impuestos.
- 4.3. Actividades Independientes. Deben presentar al menos 2 años de operación en la misma actividad:
 - 4.3.1. Venta de Bienes y Servicios
 - 4.3.2. Producción de Bienes y/o Servicios
 - 4.3.3. Comprobación mediante permisos delegacionales, municipales, contratos de arrendamiento, referencias comerciales (referencias de vecinos, clientes y/o proveedores, mediante visita de estudio socioeconómico)
5. Los extranjeros deberán comprobar su residencia mediante FM2 o bien con residencia temporal siempre y cuando demuestren permanencia en el país por 5 años, con actividad laboral.
6. Profesiones: que no se consideran sujetos de crédito los siguientes:
 - 6.1. Agentes del MP.
 - 6.2. Empleados o propietarios de giros negros.
 - 6.3. Líderes sindicales, secretarios o subsecretarios de sindicatos.
 - 6.4. Portadores de Armas.
 - 6.5. Abogados Litigantes

Documentos necesarios para iniciar el trámite:

1. Solicitud de Crédito debidamente llenada y firmada, incluye autorización para consulta en Buró de Crédito.
2. Identificación Oficial, para mexicanos: Credencial de elector, pasaporte vigente, cédula profesional. Para extranjeros: Tarjeta de Residente permanente en donde se muestren los siguientes datos: Nombre del solicitante extranjero, debe corresponder en el anverso y reverso, entradas y salidas múltiples en el reverso Pasaporte vigente. Invariablemente debe acreditar su legal estancia en el país, con su declaratoria de inmigrado expedida por la Secretaría de Gobernación.
3. Cédula de identificación fiscal expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (cuando cuenten con ésta) o constancia de la Clave Única de Registro de Población "CURP" expedida por la Secretaría de Gobernación (cuando cuenten con ésta).
4. Acta de Nacimiento, en caso de extranjeros no es un documento obligatorio.
5. Comprobante de domicilio: luz, predial, agua, teléfono, gas, televisión de paga, telefonía móvil, estado de cuenta bancaria o estado de cuenta de la Afore.
6. Acta de matrimonio.

Información Adicional

1. La información citada en dicho folleto puede variar según las condiciones de mercado existentes, sobre todo cuando se usen referencias variables.
2. Sujeto a autorización de crédito.
3. Los términos del contrato, a través del cual se formalice el crédito con garantía hipotecaria siempre prevalecerán sobre el contenido del presente documento.
4. Incumplir tus obligaciones te puede generar gastos de cobranza e intereses moratorios.
5. Contratar créditos que excedan tu capacidad de pago, puede poner en riesgo tu patrimonio.

El trámite para los créditos se podrá realizar en cualquiera de nuestras Oficinas de ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. o con cualquiera de nuestros asesores y página de internet. Más información en www.ion.com.

Línea de Contacto: 800 777 9292
contacto@ion.com.mx