



Quién tiene acceso a un Crédito Hipotecario

Manual para descubrir qué crédito te conviene según tu ocupación



	Introducción	3
	Capítulo 1: ¿Qué es un préstamo hipotecario?	4
	Capítulo 2: ¿Cuáles son los diferentes tipos de créditos hipotecarios?	6
	Capítulo 3: ¿Quiénes son sujetos de un crédito hipotecario?	9
	Capítulo 4: ¿Quiénes otorgan el crédito para comprar una casa o departamento?	17
	Capítulo 5: ¿Qué necesito para obtener un crédito hipotecario?	21
	Capítulo 6: ¿Cómo se evalúa la solvencia en un crédito hipotecario?	23
	Capítulo 7: ¿Qué es amortizar la deuda de un préstamo hipotecario?	29
	Capítulo 8: ¿Cuál es una tasa de interés “razonable” para un crédito hipotecario?	32

Introducción

Acceder a un crédito hipotecario es posible, siempre y cuando tengas un ingreso para poder saldarlo, existen instituciones que te piden comprobantes de ingresos específicas y si no cuentas no muestras estados de cuenta no te dan la opción de acceder a un crédito.

Sin embargo, ION Financiera tiene métodos de comprobación de ingresos únicos que permiten a más personas la posibilidad de obtener un hogar propio.

En este material encontrarás una opción más para que aún siendo trabajador independiente puedas materializar tus deseos de adquisición de vivienda.





CAPÍTULO 1:
¿Qué es un préstamo
hipotecario?



El préstamo hipotecario es la herramienta que te ayudará a volver realidad tus sueños. Con él comprarás la casa o el departamento en el que tú y tu familia vivirán momentos inolvidables. El préstamo hipotecario es la mejor decisión que puedes tomar hoy para disfrutar al máximo el mañana.

En términos formales, con un préstamo hipotecario recibirás de forma inmediata el dinero necesario para comprar un inmueble, con la oportunidad de pagarlo en un periodo de entre 5 y hasta 20 años con tasas de interés competitivos.

La garantía de este tipo de préstamos, es la misma propiedad que estás comprando. Se hace así con la finalidad de que el riesgo del préstamo disminuya y los clientes puedan obtener tasas de interés más accesibles.



Capítulo 2:
¿Cuáles son los
diferentes tipos de
créditos hipotecarios?

La inversión más gratificante de tu vida inicia con una correcta elección.

¿Cuál es el crédito que mejor se adapta a ti?

En México existen varios tipos de crédito hipotecario, por ejemplo:

- Créditos INFONAVIT
- Créditos FOVISSSTE
- Créditos bancarios
- Créditos de cofinanciamientos entre instituciones financieras
- Créditos otorgados por SOFOMES como ION Financiera, para adquirir la casa que deseas.



Todos estos préstamos te ayudarán a adquirir un inmueble.

Hay otros tipos de créditos en el mundo de los bienes inmuebles que se pueden adaptar a tus necesidades, ¿cuáles son?

- Créditos para mejora de condiciones de hipoteca: es el crédito que se solicita para traspasar la deuda hipotecaria de una institución a otra, consiguiendo mejores condiciones contractuales, también conocido como "Pago de Pasivos".
- Crédito para remodelación o finalización de obra: la función de este crédito es terminar o remodelar una propiedad.
- Crédito para adquisición de terreno: este crédito se utiliza pensando en comprar un terreno urbano con uso habitacional unifamiliar, que te genere patrimonio y plusvalía.





Capítulo 3:
¿Quiénes son sujetos de
un crédito hipotecario?



Si hablamos desde el punto de vista de los bancos, los individuos aptos para un crédito hipotecario son aquellos que comprueban ingresos a través de nómina o depósitos en su cuenta bancaria, que demuestran capacidad de pago, así como solvencia moral y económica junto con los requisitos adicionales que establece cada institución.

La realidad es que no todas las personas cumplen con este requisito dado que sus ingresos son en efectivo y sin intermediarios o por diferentes medios que no son evaluables por mecanismos tradicionales.

Si eres de las personas que manejan dinero en efectivo o tienen ingresos variables, mixtos o con combinación de actividades; ya sea por tus actividades laborales o comerciales, tu mejor opción para obtener crédito hipotecario está en ION Financiera.

..... En ION Financiera puedes tener un crédito hipotecario si eres:

- Accionista o empresario de una PyME o de una Startup
- Médico general o especialista independiente y das consulta en tu propio consultorio
- Gerente de una clínica, hospital o centro de especialidades
- Comerciante de menudeo y mayoreo de comercio informal
- Comerciante o dueño de un negocio de servicio al cliente
- Empleado de gobierno
- Empleado de empresa privada que no alcanza su nómina para comprobar ingresos, pero que vas a sumar los ingresos de tu pareja o de algún familiar.
- Profesionista independiente, por ejemplo, arquitecto, abogado, consultor, ingeniero, entre otras profesiones y trabajas por su cuenta con proyectos importantes.
- La combinación de varias de las anteriores



Ahora pasemos a conocer a detalle los perfiles ideales para ION Financiera. A estas personas les damos la bienvenida hoy mismo.

CRÉDITO HIPOTECARIO PARA ACCIONISTAS O EMPRESARIOS PYMES

Si diriges una pequeña empresa o startup y tu organización cuenta con estabilidad económica, entonces estás listo para solicitar un crédito hipotecario.

En ION Financiera reconocemos tu esfuerzo y te brindamos alternativas para que compruebes tus ingresos de una manera sencilla.



CRÉDITO HIPOTECARIO PARA MÉDICOS ESPECIALISTAS

Si brindas algún servicio de salud, ya sea en un consultorio médico o clínica, seguramente manejas dinero en efectivo.

Con este tipo de transacción, el banco no puede evaluar si eres sujeto de crédito y tu oportunidad de estrenar casa se reduce a cero.

En ION Financiera te brindamos alternativas para comprobar ingresos y darte el préstamo para



comprar ese inmueble que tanto estás buscando.

CRÉDITO HIPOTECARIO PARA COMERCIANTES

El comercio informal es una de las actividades que prevalecen en nuestro país.

En ION Financiera entendemos que si eres comerciante hacer depósitos bancarios diariamente es un proceso ineficiente y engorroso, pues no hay nada más cansado que ir a hacer filas interminables en bancos y cajeros.

Nosotros te damos la bienvenida porque la ausencia de registros bancarios no significa una incapacidad financiera para hacer frente al compromiso de



pagar la inversión de tu patrimonio.

CRÉDITO HIPOTECARIO PARA EMPLEADOS

Debido a los altos requerimientos de Seguridad Social, los dueños de empresa se han visto en la necesidad de considerar diferentes esquemas de contratación, los cuales muchas veces imposibilitan la visualización de los ingresos totales de un trabajador.

Aunado a esto, muchas veces los ingresos mensuales personales no alcanzan para adquirir una vivienda, pero, ¿qué pasa si unimos los ingresos con algún familiar como tu pareja,





tus padres, tus hijos, tus primos e inclusive amigos?

ION Financiera permite que sumes ingresos con quien tú quieras para obtener el crédito necesario para la casa de tus sueños.

Este es un esquema flexible que las otras instituciones bancarios no tienen, pues ellos sólo cuentan con créditos mancomunados.

ION es una financiera INCLUYENTE, que reconoce la diversidad y que todos somos merecedores de crédito. ¿Te gusta la idea?



Capítulo 4:
¿Quiénes otorgan el
crédito para comprar una
casa o departamento?

Los bancos y las SOFOMES legalmente constituidas, son las instituciones financieras por excelencia que otorgan el crédito necesario para comprar una casa.

Por lo regular los bancos son los que tienen más publicidad e impulsan con mayor énfasis el uso de este crédito, sin embargo, la banca en México no es la única opción, sobre todo para personas que no puedan comprobar ingresos y con un score negativo en el Buró de Crédito.

El trámite en una institución financiera para obtener el dinero para comprar tu casa, se puede convertir en un dolor de cabeza, pues además de que tienen que atender a muchos usuarios, un score negativo en Buró de Crédito y falta de comprobantes bancarizados de ingresos te cierra la puerta de forma casi automática.





El hecho de que no puedas comprobar ingresos, no necesariamente es igual a que no tengas la capacidad o solvencia para tomar un compromiso de pago de tu casa. Pero eso muchas instituciones no lo entienden.

Hemos visto a muchas personas que tienen el dinero suficiente para pagar cómodamente el crédito, pero que manejan el dinero en efectivo.

Difícilmente te aceptarán otras formas de comprobar ingresos que no sea por nómina o por depósitos en tu cuenta bancaria.

La buena noticia es que nosotros somos altamente incluyentes y estamos abiertos a evaluar tu caso para darte el crédito que necesitas.

**En este momento tal vez te estarás preguntando,
¿por qué debo confiar en ION Financiera?**

ION Financiera nace como la primer Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) regulada por la Comisión Bancaria y de Valores de manera voluntaria.

Esto significa que cumplimos con toda la regulación y controles de una institución de crédito y tenemos experiencia y solidez financiera, siendo una empresa comprometida con el sector y cuyo objetivo principal es facilitar créditos a personas, negocios y empresas.

La atención personalizada que te damos nos posiciona como la mejor alternativa para obtener un crédito hipotecario y comprar un inmueble en la Ciudad de México y los principales municipios del Estado de México, Querétaro, Puebla, Guanajuato, Jalisco e Hidalgo.



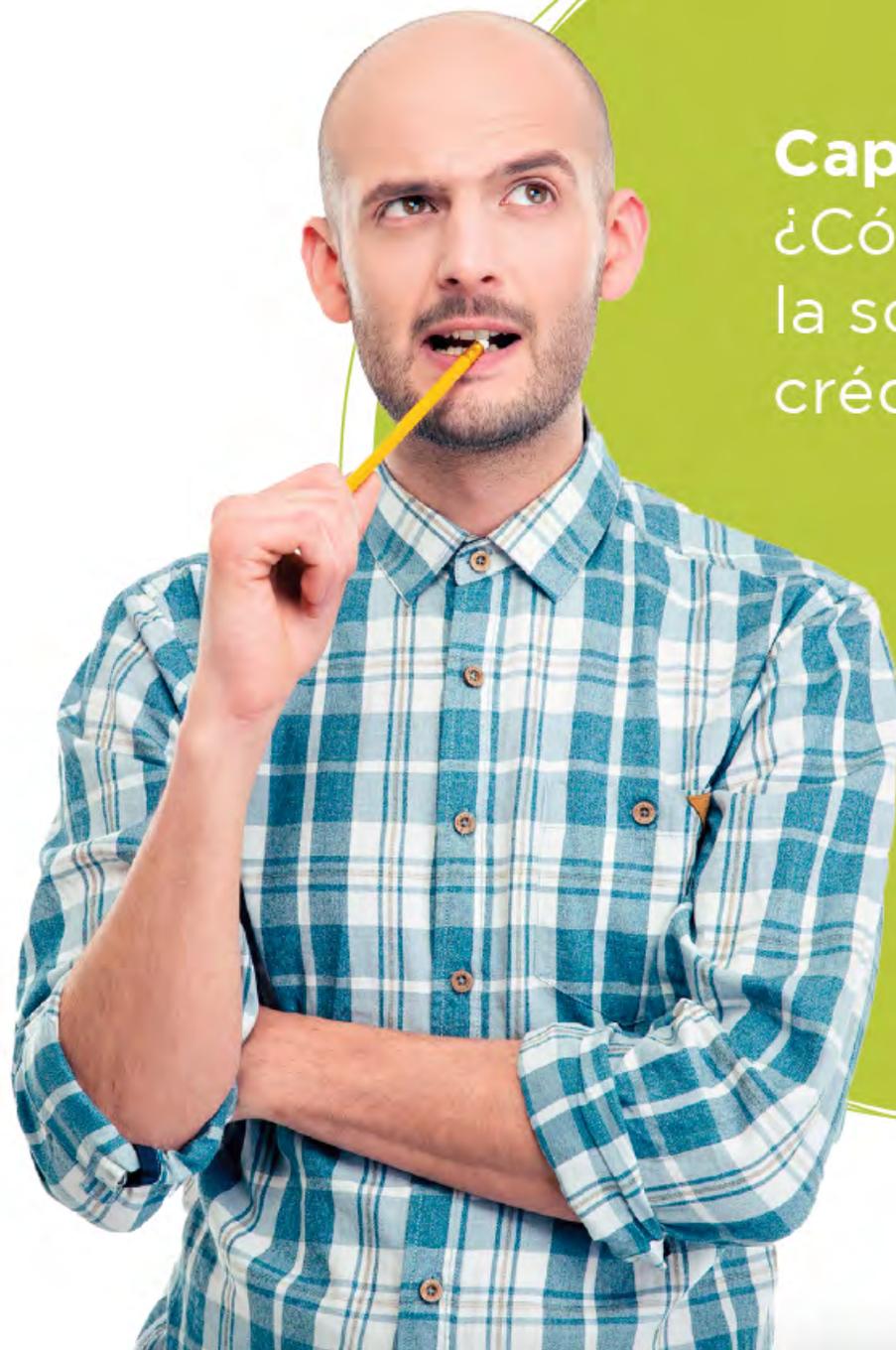


Capítulo 5:
¿Qué necesito para
obtener un crédito
hipotecario?

Si estás leyendo esta información es porque seguramente estás buscando la mejor opción para obtener un crédito hipotecario.

Te compartimos este Check List de lo que necesitas para obtener un préstamo hipotecario en ION Financiera.

- Saber cómo comprobarás ingresos y saber si necesitas comprobar ingresos sumando lo que gana alguien más, por ejemplo: Puedes sumar los ingresos con algún familiar, padre, madre, herman@s, espos@, primos y hasta amigos.
- Tener claridad de cómo estás en el Buró de Crédito.
- Evaluar tu solvencia o liquidez, para saber si puedes pagar mensualmente el crédito sin apretarte en gastos.
- Tener el enganche: entre el 10% y el 40% del valor de la propiedad
- No exceder los 75 años para cuando se finalice de pagar el crédito.
- Considerar el monto de los gastos de Gastos notariales iniciales y de la Comisión por apertura. Tener el precio estimado de la propiedad que quieres comprar. (Valor del inmueble)



Capítulo 6:
¿Cómo se evalúa
la solvencia en un
crédito hipotecario?



¿Cuáles son esos detalles en los que se fija una institución financiera o bancaria para otorgar un crédito?

Lo primero que ellos evalúan es tu índice de solvencia.

El índice de solvencia es la capacidad de hacer frente a las obligaciones de pago. Es decir, medir tus finanzas personales para saber tu capacidad de pago.

¿Cómo se calcula?

Tu situación financiera parte de los “activos” y los “pasivos” con los que cuentas.

LOS ACTIVOS

Se refieren a todas las fuentes de ingresos, ya sea el salario formal, cuentas por cobrar o bienes que son susceptibles a vender, como terrenos, muebles, electrodomésticos, autos, entre otros.

LOS PASIVOS

Se refieren a todas las deudas y compromisos financieros que tienes. En este rubro entran las tarjetas de crédito, el pago del auto o una hipoteca. No son clases de matemáticas, por lo que

trataremos de explicarlo lo más simple posible.

Para calcular tu índice de solvencia tienes que realizar una sencilla operación:

Suma el total de tus ingresos y divídelos entre el total de tus pasivos.



Lo ideal es que el resultado se encuentre entre el 1 y el 1.5.

Esto significa que tienes el dinero suficiente para pagar tus deudas y por lo tanto cuentas con buena salud financiera.

Si es menor a 1, significa que no cuentas con las finanzas necesarias para saldar tus deudas y por lo tanto no eres apto para cualquier tipo de crédito.



¿Cómo lo evaluamos en ION Financiera?

Esto no es tan difícil como parece, mira, te explicaremos un ejemplo muy sencillo.

Vamos a suponer:



El valor de la propiedad
es de \$3 millones



Tienes el 50% de
anticipo es decir \$1
millón 500 mil pesos
+ los gastos notariales



Necesitas un crédito
por \$1 millón 500 mil
pesos



Capítulo 7:
¿Qué es amortizar la
deuda de un préstamo
hipotecario?



Amortizar es un término contable que se utiliza para describir el pago de la deuda, el cual se divide en cubrir los intereses y la deuda real.

También se puede entender como la parte del pago que disminuye el monto original contratado y la deuda. Es parte del pago mensual y es posible hacer pagos a amortizaciones adicionales, parciales o totales.

¿En ION se puede amortizar la deuda de forma anticipada?

Sí, ION Financiera es de las financieras en México en las que el pago por adelantado no es penalizado.

Incluso en la mayoría de los casos puedes liquidar el crédito a partir del segundo pago, ¿no es increíble?



En ION Financiera estaremos felices de que puedas pagar tu crédito de la forma que quieras.

Vivimos para agilizar la obtención del crédito de personas que no tan fácilmente tienen cómo comprobar ingresos.

Nos interesa ayudarte, y que seamos una referencia para ti.

Si por ejemplo, tienes la suerte de ser un comerciante o empresario y te llega un proyecto que te de una jugosa utilidad podrás liquidar tu crédito, mejorar tu economía aún más avanzando en la adquisición de tu patrimonio.



Capítulo 8:
¿Cuál es una tasa de
interés “razonable”
para un crédito
hipotecario?

Especialistas en finanzas han mencionado que “la tasa de interés razonable” es la que te permita tener acceso al crédito de una forma flexible y personalizada a tu estilo de vida.

La recomendación es que no debes gastar más de la tercera parte de tus ingresos mensuales en pagar un crédito hipotecario. Es decir, si mensualmente ganas 30 mil pesos, la mensualidad de tu casa deberá ser de 10 mil pesos.

De acuerdo a este estimado debes cuadrar el esquema de tu crédito hipotecario y tener en cuenta cómo los intereses afectan los pagos.



Las tasas de interés se determinan de acuerdo con varios factores, por ejemplo:

- Condiciones del mercado
- Características del crédito (plazo, valor del inmueble, tu perfil crediticio)
- Riesgo que tenemos como institución financiera de otorgar tu crédito

Por eso, encontrarás que las tasas varían ligeramente, porque se realiza el análisis de acuerdo con un conjunto de características, pero en términos generales podrías encontrar un patrón interesante:

- Entre más valor tenga el inmueble, el interés tiende a reducirse
- A más plazo requieras el crédito, más interés se pagará en total

Tu perfil como solicitante del préstamo está directamente relacionado con el riesgo que corremos como institución financiera, por ejemplo: entre más ganas, y tu historial crediticio es bueno, más bajo será el porcentaje de interés que se te puede otorgar, porque el riesgo que dejes de pagar tu crédito es menor.

En ION Financiera, los procesos son más flexibles e incluyentes y será mucho más fácil que te autoricemos el monto que necesitas para cumplir con tu sueño de tener un patrimonio inmobiliario.





¿Tienes dudas de como obtener un crédito hipotecario?, En ION Financiera nos preocupamos por ti y te ayudamos a que vivas la mejor experiencia de tu vida: **Tener una casa**

SOLICITA UNA ASESORÍA AHORA

800 777 9292

contacto@ion.com.mx

www.ion.com.mx