

0951-138-000000



***Patrimonio***  

---

**H I P O T E C A R I A**

**Un buen trato**

**FOLLETO INFORMATIVO  
COFINAVIT SALARIOS / UDIS**

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

### FOLLETO INFORMATIVO COFINAVIT SALARIOS / UDIS

#### INFORMACION QUE SE DEBE PRESENTAR PARA RECIBIR UN CREDITO

Para ser sujeto del crédito que solicitó, usted debe presentar la siguiente documentación:

- Solicitud de crédito Patrimonio debidamente llenada y firmada
- Formato de autorización de investigación de Buró de Crédito
- Identificación Oficial con fotografía
- Clave Única de Registro de Población (CURP)
- Documento donde se compruebe el estado civil
- Constancia de domicilio
- Documentos que comprueben sus ingresos

Consideraciones importantes:

a) Es muy importante que todo su expediente tenga toda la documentación antes de que se autorice su crédito.

b) El presentar documentos falsos o alterados en su información representa una falta de solvencia moral, por lo que su solicitud de crédito será rechazada inmediatamente por Patrimonio Hipotecaria.

#### CONOCIENDO SU ESQUEMA DE CREDITO

Adquirir una cosa que no conocemos o no sabemos perfectamente cómo funciona es el primer paso para una mala experiencia en el futuro con ese producto o servicio.

Usted ha decidido adquirir un crédito para comprar esa casa en la que usted y su familia tienen puestos sus proyectos y vida futuros, por lo que es muy importante para Patrimonio Hipotecaria que usted conozca y entienda las características y funcionamiento del esquema de crédito que ha seleccionado.

Usted ha elegido financiar su nueva casa mediante un esquema de **COFINANCIAMIENTO con INFONAVIT**, mejor conocido como **COFINAVIT**.

#### ¿Cómo funciona el Cofinavit?

El Cofinavit es un financiamiento en el que intervienen 3 partes:

1. El Infonavit que otorga un monto de crédito
2. La cantidad que tenga ahorrada en su Sub-Cuenta de Vivienda, la cuál viene especificado en los estados de cuenta de tu Administradora de Fondos para el Retiro (AFORE)
3. El crédito que le otorga Patrimonio Hipotecaria.

Ahora bien, ¿qué función cumple cada una? Tanto el crédito que le otorga el Infonavit, como el de Patrimonio Hipotecaria están destinados a cubrir parte del valor de la casa. El resultado de sumar estos dos créditos no debe ser mayor al 90 por ciento del valor de la vivienda a comprar.

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

Por su parte, el saldo de su Sub-Cuenta de Vivienda se destina a cubrir: 1) los gastos de originación del crédito y 2) el enganche requerido.

### ¿Para que puedo utilizar mi crédito Cofinavit?

Es importante aclarar que el crédito Cofinavit está destinado únicamente para la adquisición de vivienda, por lo que **no** es posible utilizarlo para otras operaciones como:

- Compra de terreno
- Compra de lote con servicios
- Construcción
- Remodelación

### Crédito Máximo y denominación (Moneda)

Patrimonio Hipotecaria maneja esquemas de crédito en dos denominaciones; para este caso su crédito es en **Salarios/Udis**

a) Crédito Máximo en porcentaje : **90%**

b) Denominación: **Salarios/Udis**

En su caso, usted eligió contratar su crédito en **Salarios/Udis**, por lo que todas las cifras expresadas en su contrato y tabla de amortización son cantidades en Udis.

Las Unidades de Inversión (UDIS) son una unidad directamente relacionada con la inflación (Índice Nacional de Precios al Consumidor) emitida por el Banco de México.

### El plazo de su crédito

El plazo es el número de años, o mensualidades, que ha elegido para contratar su crédito.

Para créditos denominados en **Salarios/Udis**, Patrimonio Hipotecaria oferta opciones en los siguientes plazos:

- 5 años (60 mensualidades)
- 10 años (120 mensualidades)
- 15 años (180 mensualidades)
- 20 años (240 mensualidades)
- 25 años (300 mensualidades)

Es muy importante verificar que tanto en su contrato, como en su tabla de amortización, contemplen el plazo que usted eligió. De no ser así, por favor repórtelo inmediatamente al Centro de Atención a Clientes de Patrimonio Hipotecaria para hacer la modificación y así darle un financiamiento a su entera satisfacción.

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

### **PAGANDO SU CREDITO**

Los créditos que Patrimonio Hipotecaria otorga se liquidan mediante pagos mensuales los cuales se nombran en su estado de cuenta como *mensualidades*.

Es importante que conozca todos los elementos que componen su mensualidad y son:

- Pago al capital
- Pago de intereses
- Prima de seguros
- Administración
- Seguro de cobertura inflacionaria o SWAP

La suma de estos cuatro elementos da como resultado el monto de su pago total.

Usted puede realizar sus pagos en cualquier sucursal de los siguientes bancos:

- Bancomer
- HSBC
- Santander
- Banamex
- Banorte

Una de las ventajas de realizar el pago de su mensualidad en los bancos mencionados es que usted puede liquidar su mensualidad en varios pagos parciales. Esto es que usted puede realizar varios pagos durante el mes correspondiente que sumados deben dar el total de su mensualidad.

Cabe mencionar que el banco no tiene acceso a la información específica de su crédito, por lo que el personal de la institución bancaria no puede indicarle cuánto es su pago mensual. Por ende, es importante que tenga a la mano su estado de cuenta al realizar su pago en el banco.

Otra opción de lugar de pago de su mensualidad es en cualquier tienda OXXO del país, gozando del beneficio de poder pagar en horarios más amplios que los de las sucursales bancarias.

**IMPORTANTE:** El cajero de las tiendas OXXO requiere que usted presente su estado de cuenta para aceptar su pago para escanear el código de barras incluido en su estado de cuenta. Asegúrese de llevarlo con usted si desea pagar en estos establecimientos.

### **Pagos anticipados**

Usted puede hacer pagos anticipados (abonos a capital) en cualquier momento sin que esto le genere algún costo o comisión extra.

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

Sin embargo, para poder hacer pagos anticipados debe cumplir con estos dos requisitos:

Debe estar al corriente en sus pagos.

La cantidad que desee abonar debe ser igual o mayor al de una mensualidad.

Los pagos anticipados a capital le ayudan a reducir el saldo de su crédito, ya que el dinero que usted abona va directamente al capital, disminuyendo intereses y el plazo del crédito pero no el importe de las mensualidades restantes.

**IMPORTANTE:** Para que su abono a capital se refleje en su siguiente estado de cuenta, deberá realizarlo y reportarlo antes del día 20 de cada mes. De lo contrario, se verá reflejado hasta el siguiente estado de cuenta.

Para mayor información consulte a nuestro Centro de Atención Telefónica:

**En Monterrey: 8130.8530**

**Resto del País: 01-800-980-20-20**

**clientes@patrimonio.com.mx.**

### **LOS INTERESES DE SU CREDITO**

#### **Tasa de Interés Ordinaria**

La tasa de interés ordinaria del crédito es de: \_\_\_\_\_ % Anual

#### **Intereses del Crédito**

Los intereses se calculan dividiendo la tasa de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplica por 30 (treinta).

$(\text{Tasa de Interés Ordinaria} / 360) \times 30 \times \text{Capital} = \text{Intereses a pagar}$

#### **Tasa de interés moratoria**

En Patrimonio Hipotecaria sabemos que usted tiene la más firme y seria intención de cumplir en tiempo y forma con sus pagos. Sin embargo, una situación de retraso en sus pagos mensuales se puede presentar.

Desafortunadamente, un retraso en su pago le genera a Patrimonio Hipotecaria una serie de gastos e intereses que penosamente nos vemos en la necesidad de cobrarle a través de estos dos cargos:

**Pena por mora:** Esta es la primera forma de cargo por retraso en sus pagos y equivale a un 10% de su mensualidad. Esta sanción se aplicará por cada pago que no se efectúe en el tiempo señalado.

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

**Intereses moratorios:** Cuando se presenta el caso de que hay varios pagos consecutivos que no se han realizado, Patrimonio Hipotecaria substituirá la Pena por mora, por el cargo de intereses moratorios. Los Intereses moratorios se calculan multiplicando por 2 la tasa de interés ordinaria pactada en su contrato y son efectivos durante todo el tiempo que se mantenga el adeudo.

### SEGUROS

Al contratar su crédito con Patrimonio Hipotecaria, usted automáticamente recibirá la cobertura de un paquete de seguros que le asisten en momentos difíciles o imprevistos. Los seguros incluidos son:

#### Seguro de Vida

Cubre los siguientes casos:

Fallecimiento del acreditado: 100% del saldo insoluto del crédito.

Fallecimiento del co-acreditado: 100% del saldo insoluto del crédito.

- *¡Evítese problemas futuros!* Recomendamos hacer su testamento ante Notario Público designando al heredero de su vivienda. Así, asegurará que su patrimonio quede en buenas manos.

#### Seguro de Invalidez total y permanente

Cubre la invalidez solamente del acreditado liquidando el 100% del saldo insoluto del crédito.

#### Seguro de Daños a la vivienda

Hasta el valor destructible de la vivienda al momento del siniestro. (aplican deducibles)

En caso de enfrentar alguna situación como las mencionadas anteriormente, usted debe contactar al Centro de Atención Telefónica de Patrimonio Hipotecaria y presentar la documentación que le soliciten para realizar los trámites ante la aseguradora.

**En Monterrey: 8130.8530**  
**Resto del País: 01-800-980-20-20**  
**clientes@patrimonio.com.mx.**

### **COSTO ANUAL TOTAL (CAT)**

El CAT es una tasa de interés elaborada para fines de comparación que representa todos los costos directos y anualizados que comprende su crédito, incluyendo los seguros.

**El Costo Anual Total (CAT)**\_\_\_\_\_ cálculo que incluye las siguientes comisiones :

( para fines informativos y de comparación exclusivamente)

*Nota: EL PRESENTE CALCULO TIENE UNA VIGENCIA COMPRENDIDA DURANTE EL PERIODO DEL \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_*

**Monto del Crédito:** \$ \_\_\_\_\_

**Plazo del crédito:** \_\_\_\_\_ meses

**Tasa de Interés Ordinaria:** \_\_\_\_\_% Anual

*Comisiones incluidas en el CAT*

Las comisiones y gastos incluidos en el cálculo del CAT son las siguientes:

- **Comisión por apertura:** que su monto es igual al 2.5 por ciento del monto del crédito autorizado.
- **Avalúo del inmueble:** Éste se calcula al dividir el valor de la casa entre mil (1000) y el resultado se multiplica por 2.5. El resultado final es el costo en pesos del avalúo.
- **Investigación socioeconómica:** Es un costo fijo de \$950 pesos más IVA

Por otro lado, existen comisiones y gastos que no están incluidas en el cálculo del CAT, por lo que es importante que usted las tenga en mente y estos gastos no sean imprevistos.

- Honorarios notariales
- Gastos de registro
- Impuesto sobre la Adquisición de Inmueble
- Registro de la vivienda ante la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

### **Servicios obligatorios para el otorgamiento de crédito**

Patrimonio Hipotecaria no solicita a sus clientes contratar servicios o productos financieros paralelamente como condición para otorgarles el crédito.

### **SUSTITUCION DE DEUDOR**

En caso de que usted no pueda continuar pagando su crédito hipotecario, PATRIMONIO le da la posibilidad de realizar una “sustitución de deudor” y así no verse afectado.

La sustitución de deudor consiste en traspasar los derechos y obligaciones de su crédito ante Notario Público y **con previa autorización** de PATRIMONIO, a otra persona que quiera adquirir la vivienda que usted ahora ocupa, y que deberá cubrir los requisitos para ser persona sujeta de crédito.

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

### **SUS DERECHOS COMO CLIENTE**

Como cliente de Patrimonio Hipotecaria, es importante que conozca sus derechos relacionados con la contratación de un crédito hipotecario para la adquisición de su casa.

A continuación nombramos sus derechos y una breve descripción de ellos.

#### **Derecho a solicitar una oferta vinculante**

Una Oferta Vinculante es un documento que contiene los términos y condiciones en que Patrimonio Hipotecaria estaría dispuesto a otorgarle el crédito. Usted tiene derecho a solicitarla y recibirla de forma gratuita.

#### *Vigencia de la oferta vinculante*

La Oferta Vinculante se formulará por escrito y Patrimonio Hipotecaria se compromete, por un plazo de 20 días naturales contados a partir de la fecha de su recepción, a mantener las condiciones de venta ofrecidas, siempre y cuando dentro de dicho plazo usted dé aviso por escrito de que acepta la oferta y entregue toda la documentación que da soporte a la información que haya declarado en su solicitud.

#### **Derecho a obtener clausulado**

Con el objetivo de que usted se sienta tranquilo al momento de firmar su contrato con nosotros, es altamente importante para nosotros informarle que usted tiene el derecho de solicitar una copia de las cláusulas del contrato que va a firmar, en donde se hable de los derechos y obligaciones que ambas partes tendrán a partir de la firma del contrato.

De esta manera, usted puede firmar tranquilamente ya que estará bien enterado del contenido del contrato y de que ha entendido todos los conceptos claramente.

Posteriormente, el Notario le debe entregar a usted una copia certificada de su contrato.

#### **Derecho a elegir valuador**

Usted tiene el derecho de seleccionar al valuador o unidad de valuación, de entre los autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., incluidos en el listado que se le presente para su elección.

Un Valuador profesional es la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Patrimonio Hipotecaria no obliga a sus clientes a utilizar los servicios de su Unidad de Valuación, solamente pide que el avalúo haya sido efectuado por peritos registrados y autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal SHF.



## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

### **SUS OBLIGACIONES COMO CLIENTE**

Al firmar su crédito con Patrimonio Hipotecaria, usted se compromete a:

1. Efectuar puntualmente los pagos mensuales señalados en su estado de cuenta.
2. Habitar la vivienda.
3. No traspasar, vender o rentar la vivienda, sin cubrir previamente los requisitos que Patrimonio Hipotecaria establezca para este tipo de operaciones.
4. No hacer modificaciones que afecten la estructura de la vivienda sin previa autorización de Patrimonio Hipotecaria.
5. Pagar puntualmente las contribuciones por impuesto predial y servicios como agua y electricidad, entre otros.
6. Mantener en buenas condiciones su vivienda, ya que ésta es parte fundamental de su patrimonio y de esta forma incrementará su valor.

### **CONTACTO**

**En Monterrey: 8130.8530**

**Resto del País: 01-800-980-20-20**

**[clientes@patrimonio.com.mx](mailto:clientes@patrimonio.com.mx)**

## Folleto Informativo Patrimonio Hipotecaria

---

### EL TRAMITE DE LOS CREDITOS SE PODRA REALIZAR EN:

❖. **AGUASCALIENTES ,AGS. (449) 153-3121-3122-3116**

AV. UNIVERSIDAD # 929 - B FRACC BOSQUES DEL PRADO AGUASCALIENTES ,AGS. C.P. 20127

❖. **CD.JUAREZ.CHIH. (656) 623-5049 / 617 3619**

PEDRO ROSALES DE LEON # 7720-105 COL. JARDINES DEL SEMINARIO CD. JUAREZ,CHIH. C.P. 32507

❖. **CHIHUAHUA,CHIH. (614) 413-6266 / 426-7215**

AV. UNIVERSIDAD # 2757-D COL. SAN FELIPE CHIHUAHUA,CHIH. C.P. 31240

❖. **CUERNAVACA,MOR. (777) 316-4969**

CUAUHTEMOC # 170 PLAZA ROMANZA LOCAL 9 COL. CHAPULTEPEC CUERNAVACA,MOR. C.P. 62450

❖. **CULIACAN,SIN. (667) 713-3111/ 716-8262**

DR. ROMERO # 411 COL. CHAPULTEPEC CULIACAN , SINALOA C.P. 80040

❖. **GUADALAJARA,JAL. (33) 36154855 / 36163164**

AV. MÉXICO # 2773 COL. VALLARTA NORTE GUADALAJARA,JAL. C.P. 44600

❖. **HERMOSILLO,SON. (662) 212-2092 / 285-7652**

GENERAL PIÑA #47 INTERIOR 8 COL. SAN BENITO HERMOSILLO , SON. C.P. 83190

❖. **LEON,GTO. (477) 717-5540 / 41 /51**

BLVD. CAMPESTRE # 103 L- 14 COL. JARDINES DEL MORAL LEON,GTO. C.P. 37160

❖. **MERIDA,YUC. (999) 948-9375 / 77**

CALLE 39 # 358 ENTRE 34 Y 30 DEPTO. 16 Y 17 P.A. CENTRO COMERCIAL PLAZA MAYOR COL. EMILIANO ZAPATA MERIDA,YUCATAN C.P. 97129

❖. **MEXICO,D.F. (55) 1101-1280**

GOETHE # 16 7° PISO COL. VERONICA ANZURES DEL. MIGUEL HIDALGO MEXICO,D.F. C.P. 11590

❖. **MONTERREY,N.L. (81) 8130-8500**

OCAMPO # 320 CENTRO MONTERREY,N.L. C.P. 64000

❖. **QUERETARO,QRO. (442) 215-5221** AV. TECNOLOGICO # 100 LOCAL 20 COL. EL CARRIZAL QUERETARO,QRO. C.P. 76030

❖. **REYNOSA,TAMPS. (89) 9922-0114 / 16**

ZARAGOZA # 300 3er PISO L-10 ESQ. ESCOBEDO ZONA CENTRO REYNOSA,TAMPS. C.P. 88500

❖. **SALTILLO,COAH. (844) 415-5647 / 415-7504**

BLVD. J. VALDEZ SANCHEZ # 1090 LOCAL -6 COL. TOPOCHICO SALTILLO,COAH. C.P. 25284

❖. **TIJUANA,B.C. (664) 681-7436 / 8213 / 7239**

BLVD. AGUACALIENTE # 11300 L- 235 Y 236 PLAZA CAMPESTRE COL. AVIACION TIJUANA,B.C. C.P. 22420

❖. **VERACRUZ,VER. (229) 932-7950**

ZARAGOZA # 439 3er PISO ENTRE CANAL Y E. MORALES COL. CENTRO VERACRUZ,VER. C.P. 91700

**Centro de Atención a Clientes**  
**En Monterrey: 8130.8530**  
**Resto del País: 01-800-980-20-20**  
[clientes@patrimonio.com.mx](mailto:clientes@patrimonio.com.mx).  
[www.patrimonio.com.mx](http://www.patrimonio.com.mx)