

ECONOMÍA AMERICANA





PERFIL DE CLIENTE

La metodología de cálculo de ingresos para economía americana esta dirigida exclusivamente a clientes que sus comprobantes de ingresos sean emitidos en Estados Unidos de America.

REQUISITOS

- **Nacionalidad:** Mexicana y/o Extranjera con residencia permanente en México.
- **Lugar de Residencia:** En México o Estados Unidos.
- **Historial Crediticio:** En México y/o Estados Unidos. Invariablemente debe de presentarse el reporte de buró de crédito americano aun y cuando no cuente con score.
- **Score mínimo requerido en Estados Unidos:** Igual o mayor a 740 puntos.

Economía americana NO APLICA para:



- Clientes extranjeros sin residencia permanente en Mexico, como lo son visitantes, turistas, etc.
- Clientes con antecedentes externos malos y prohibiciones de crédito en México y/o Estados Unidos.
- Cuando los comprobantes de ingresos fueron emitidos fuera del territorio de Estados Unidos de América, por ejemplo Canadá, Europa, China, etc; aun cuando se encuentren en dólares no podran evaluarse como economía americana.

Destinos y productos PERMITIDOS para cálculo de ingresos por economía americana



Producto:

- Hipoteca Fuerte Tradicional
- Hipoteca Cero
- Hipoteca con Bonificación
- Hipoteca Verde Banorte

Destinos:

- Adquisición de vivienda
- Mejora de Hipoteca
- Construcción
- Terreno más Construcción

Destinos y productos que NO APLICAN para cálculo de ingresos por economía americana



Esquemas y destinos:

- Apoyo Infonavit
- COFINAVIT
- CI+CB
- Fovissste Para Todos
- Ingresos Adicionales FPT
- Mejora de Hipoteca más Remodelación
- Mejora de Hipoteca más Liquidez
- Remodelación
- Liquidez
- Adquisición de Terreno

Producto:

- Hipoteca a tú medida pagos fijos
- Hipoteca a tú medida pagos crecientes

Documentación requerida para el cálculo de ingresos clientes asalariados

- **Últimos 3 meses de recibos nomina + 3 meses de estados de cuenta nomina** (donde se identifique el deposito por nomina, generalmente se muestra bajo el concepto de "payroll").

Ejemplo:

NexTier Completi/PAYROLL 1,050.93

- **Reporte de buró de crédito americano** de alguna de las siguientes calificadoras:
 - ❖ TRANSUNION
 - ❖ EQUIFAX
 - ❖ EXPERIAN

Vigencia recibos de nómina: 1 mes a partir de la fecha de evaluación (consulta de buró de crédito)

Vigencia estados de cuenta: 45 días naturales a partir de la fecha de evaluación (consulta de buró de crédito)



No son válidos listados de movimientos.

Documentación para calculo de ingresos

CLIENTES NO ASALARIADOS:

- Últimos 6 meses de estados de cuenta con flujo de efectivo.
- +
- Declaración anual americana del año más reciente.
- +
- Reporte de buró de crédito americano de alguna de las siguientes calificadoras:
 - ❖ TRANSUNION
 - ❖ EQUIFAX
 - ❖ EXPERIAN



No son válidos listados de movimientos.

Vigencia estados de cuenta: 45 días naturales a partir de la fecha de evaluación (consulta de buró de crédito)

CRÉDITO HIPOTECARIO





Para clientes que tienen ahorro en su subcuenta de vivienda, pero no cuenta con una relación asalariada vigente ante INFONAVIT. El esquema CI + CB permite a tú cliente adquirir una vivienda nueva o usada en cofinanciamiento con Banorte.



BANORTE – Crédito Hipotecario

- Otorga un crédito hipotecario en cofinanciamiento.
- Determina el monto total de crédito de acuerdo a la capacidad de pago del derechohabiente (no activo) para adquirir una vivienda nueva o usada.
- Determina el plazo de crédito



INFONAVIT - Cuenta Infonavit

- Proporciona los **ahorros de la subcuenta de vivienda**.
- Otorga un crédito por el 30% del monto total de crédito determinado por Banorte (con tope de monto máximo de crédito en 325 UMAS)



CONDICIONES FINANCIERAS PARA CI + CB



HIPOTECA FUERTE TRADICIONAL

- Tasa anual fija desde **9.38%***
- Plazo de 5 a 20 años (plazos mensuales).
- Edad + plazo no debe ser mayor a **70 años y en caso de mujeres hasta 75 años.**
- Comisión de apertura **1%.**
- Comisión por prepago: **2% + IVA** primeros 3 años del crédito únicamente en tasa **PREMIUM** y **MÍNIMA.**
- Avalúo: Costo determinado por valor comercial del inmueble con base en el tabulador.
- Aforo hasta el 95%.
- Monto mínimo de crédito **\$75,000.00.**
- Valor mínimo de vivienda **\$350,000.00.**

*Aplica comisión por prepago para tasas premium y mínima los tres primeros años de la vida de crédito



CRÉDITO INFONAVIT

- Será el 30% del monto total de crédito autorizado por Banorte (con tope máximo de 325 UMAS), en caso de tratarse de un crédito conyugal, el 30% aplica por operación no por participante.
- Tasa anual fija del **10.45%.**
- Comisión de administración del **1%** sobre el saldo insoluto.
- Gastos Financieros y de titulación **3%** del monto de crédito (Se descuenta del crédito Infonavit).
- El plazo es el determinado por Banorte.



TABULADOR PARA DETERMINAR EL COSTO DEL AVALÚO

Tarifas de avalúos para Inmuebles		
Rango mínimo	Rango máximo	Tarifa (más IVA)
\$0	\$1,000,000	\$3,000
\$1,000,001	\$3,000,000	\$5,000
\$3,000,001	\$5,000,000	\$8,000
\$5,000,001	\$7,000,000	\$15,000
\$7,000,001	\$10,000,000	\$17,000
\$10,000,001	\$20,000,000	\$25,000
\$20,000,001	\$30,000,000	\$30,000
\$30,000,001	\$100,000,000	1 al millar



Otros beneficios



- Uso del Saldo total de la Subcuenta de Vivienda (SSV). No hay mínimo o tope.
- Posibilidad de enganche cero para la adquisición.
- Pago de una sola póliza de seguro de daños que ampare ambos créditos, la póliza se contrata solo con Banorte.
- El seguro de vida se contrata por cada crédito.
- Tasa anual fija y conocida desde el otorgamiento del crédito.
- Ambos créditos son en pesos.
- Amortización del crédito fija durante todo el plazo.
- El crédito INFONAVIT se paga directamente con el INFONAVIT.
- Si durante la vida del crédito, cambia la situación laboral del cliente a derechohabiente ACTIVO, las aportaciones patronales se destinan a amortizar el crédito INFONAVIT y posteriormente el crédito otorgado por Banorte.



Trabajadores Derechohabientes sin relación laboral vigente: es la o el trabajador derechohabiente de **“EL INFONAVIT”** no sujeto a una relación de trabajo vigente en el régimen que le resulta aplicable al Instituto de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo y que tenga saldo a su favor en la subcuenta de vivienda que administra **“EL INFONAVIT”**

Ejemplo de Crédito



Del crédito autorizado por Banorte
el Infonavit participa con el menor:

30%

ó

325 UMAS

CONCEPTO	ESCENARIO 1	
	\$	%
Valor de la operación	1,500,000	100 %
SSV - Saldo de la subcuenta de vivienda	300,000	20%
Monto total de crédito autorizado por Banorte	1,000,000	67%

30%

300,000

30%

1,350,000

ESCENARIO 2	
\$	%
5,000,000	100%
500,000	10%
4,500,000	90%

Crédito Banorte	700,000	70%
Crédito INFONAVIT	300,000	30%



3,382,175.50	68%
1,117,824.50	22%

Enganche	200,000	13%
----------	---------	-----

Enganche	0	0%
----------	---	----

Notas:

1. El valor de la operación será el menor entre el valor de compraventa y avalúo
2. En caso de intervenir titular y cónyuge únicamente se autoriza por parte de Infonavit el 30% del crédito con tope máximo en 325 UMAS (\$1,117,824)

Requisitos



Documentos para evaluar al cliente (fase I):

1. Solicitud del crédito Hipotecario
2. Formato de Autorización para consulta de Buró de Crédito
3. Acta de Nacimiento (original y copia)
4. Acta de Matrimonio/Divorcio (en su caso)
5. Identificación Oficial vigente (original y copia)
6. Comprobante de domicilio vigente
7. Comprobante de ingresos
8. Estado de cuenta de su Afore o documento que acredite se encuentre registrado en una.
9. **Certificado Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario**

Adicionales para esquema CI+CB (fase I)

1. Edad + Plazo no mayor a 70 años y 75 años en mujeres.
2. Créditos individuales y conyugales. En opción conyugal ambos deberán ser trabajadores derechohabientes sin relación laboral vigente y estar afiliados a una afore.
3. Cursar y acreditar el **Taller Saber Más Para Decidir Mejor**.
4. **No haber** ejercido su primer crédito Infonavit.
5. Vivienda debe tener una vida probable de 30 años mínimo.



Importante: La única persona con la que puede sumar ingresos en el cónyuge.

Requisitos



Documentos adicionales para esquema CI+CB (fase II):

1. Solicitud de Inscripción de Crédito Infonavit.
2. Carta de Instrucción Irrevocable
3. Formato de autorización para la Consulta de Sociedades de Información Crediticia (SIC) (entregar 4 originales)
4. Constancia de crédito.
5. Carta de Instrucción Notarial
6. Carta de condiciones definitivas

Expediente a recabar para entregar al Notario

1. Carta de Autorización de Crédito emitida por la ENTIDAD FINANCIERA.
2. Solicitud de Inscripción de Crédito Infonavit.
3. Acta de Nacimiento.
4. En caso de créditos conyugales, copia certificada del Acta de Matrimonio.
5. Identificación Oficial vigente.
6. Comprobante de domicilio.
7. En caso de vivienda de Mercado Abierto Individual, copia del estado de cuenta del vendedor con CLABE bancaria a 18 dígitos.
8. Formato de autorización para la Consulta de Sociedades de Información Crediticia (SIC)
9. Carta de Instrucción Irrevocable
10. Certificado Cuenta INFONAVIT + Crédito Bancario



¿Cómo obtener el certificado?



CERTIFICADO CUENTA INFONAVIT + CREDITO BANCARIO

El derechohabiente deberá ingresar a **Mi Cuenta Infonavit** para conocer el Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV) y descargar su Certificado

 Tienes ahorrado en tu subcuenta de vivienda: \$126,515.39

Tenemos una alternativa de financiamiento para adquisición de vivienda para nuestros derechohabientes que no tienen una relación asalariada vigente, pero que tienen ahorro en su Subcuenta de Vivienda



Con esta alternativa tú realizas el trámite con la entidad financiera participante que más te convenga y del monto de crédito autorizado, Infonavit participa otorgando un porcentaje de ese monto, además, puedes disponer de lo que tengas ahorrado en tu Subcuenta de Vivienda. El crédito puede ser individual o conyugal, en este caso, ambos deben cumplir con los requisitos.

Conoce las [entidades financieras participantes](#), descarga tu Certificado Cuenta Infonavit + Crédito Bancario y continúa para conocer características, requisitos y pasos a seguir.

Certificado Cuenta Infonavit + Crédito Bancario



Descargar

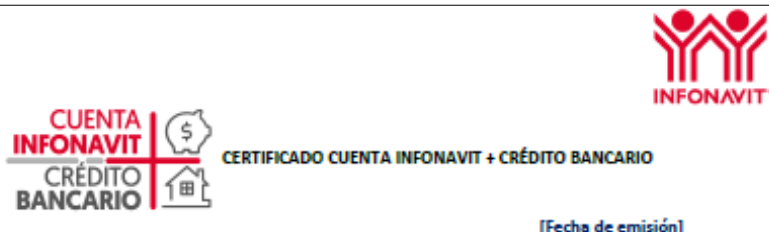
[Regresar](#)[Continuar](#)

¿Cómo obtener el certificado?



CERTIFICADO CUENTA INFONAVIT + CRÉDITO BANCARIO

Se debe entregar al ejecutivo Banorte para determinar monto total de crédito y digitalizarla en sistema



Con Cuenta Infonavit + Crédito Bancario obtienes mejores condiciones en tu crédito hipotecario.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, certifica que **[Nombre Derechohabiente]** **[con número de Seguro Social (NSS Derechohabiente)]**, quien cuenta con **[Importe disponible en SSV]** pesos de ahorro en su Saldo Subcuenta de Vivienda, cumple con los requisitos establecidos por el INFONAVIT para utilizar dicho monto como parte del programa Cuenta Infonavit + Crédito Bancario.

Ventajas.

- El Saldo de tu Subcuenta de Vivienda se entrega al 100% para cubrir el enganche de la vivienda que desees adquirir.
- Infonavit te otorgará un crédito hipotecario en conjunto con la Institución Financiera de tu elección* para la adquisición de vivienda nueva o usada.
- ¡El valor de tu vivienda no tiene límite!

Requisitos.

- Ser derechohabiente del Infonavit con ahorro previo en su Subcuenta de Vivienda.
- No tener un crédito del Infonavit vigente.
- El derechohabiente deberá solicitar a la Institución Financiera, se apliquen los beneficios del programa Cuenta Infonavit + Crédito Bancario.
- La Institución Financiera deberá autorizar la solicitud de crédito del derechohabiente.
- Será responsabilidad de la Institución Financiera, realizar los trámites correspondientes ante el Infonavit a fin de que el crédito quede debidamente registrado.
- Este certificado no aplica para créditos tradicionales Infonavit.

Para mayores informes comunícate a Infonatel desde la Ciudad de México al 91 71 30 30 y del interior de la República al 800 008 3900 o consulta www.infonavit.org.mx

* Consulta los bancos participantes.

En el Infonavit todos los trámites son gratuitos al igual que la expedición del presente Certificado.

¹ El Saldo de Subcuenta de Vivienda puede tener variación desde la fecha de consulta y emisión de este Certificado hasta la fecha de formalización del Crédito, sin que esto implique una responsabilidad para el Infonavit.

DATOS
CLIENTE

¿Cómo obtener la Carta de Instrucción Irrevocable?

CARTA DE INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE

- Este formato será otorgado por un ejecutivo Banorte
- Debe requisar la información del cliente y suscribirla el derechohabiente

**DATOS
CLIENTE**

CUENTA
INFONAVIT+CRÉDITO
BANCARIO

**CARTA DE INSTRUCCION
IRREVOCABLE
Art. 43 Bis**



Con base en lo dispuesto por el artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y en las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* o aquellas que en su caso las sustituyan, manifiesto a ese Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante mencionado simplemente como "Infonavit") lo siguiente:

Que he solicitado a _____ el otorgamiento de un crédito en cofinanciamiento, el cual será destinado a la adquisición de vivienda, y que dicha Entidad Financiera ha autorizado el otorgamiento del crédito por mi solicitado, por lo que:

Instruyo al Instituto del Fondo nacional de la Vivienda para los Trabajadores para que a partir de que adquiera una relación laboral sujeta al régimen obligatorio con el Infonavit, las aportaciones patronales subsecuentes que se realicen a mi favor sean destinadas aplicadas a cubrir el saldo insoluto del crédito que me otorgue el Instituto. Una vez liquidado el crédito otorgado por el Infonavit, instruyo que las aportaciones patronales subsecuentes sean destinadas a la amortización del crédito otorgado por la Entidad Financiera.

Firma de conformidad

Los datos de la cuenta bancaria en la que la Entidad Financiera recibirá en su caso, en los términos y en los supuestos previstos en este documento las aportaciones patronales subsecuentes, una vez que se haya liquidado el crédito al Instituto, han sido previamente notificados por la Entidad Financiera al Infonavit.

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que son ciertos los datos que proporciono en la presente Carta de Instrucción Irrevocable y que no existe error, dolo, lesión, ni mala fe, ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo, por lo que manifiesto libremente mi consentimiento y firmo la presente en la Ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del año 20__.

Nombre y firma de la o el Trabajador Derechohabiente

Número de Seguridad Social

¿Cómo obtener la Carta de Autorización del crédito?



Esta autorización aplica exclusivamente para el esquema
Cuenta Infonavit + Crédito Bancario (CI+CB)

Fecha:

Nombre:
RFC o CURP:
NSS:
Num de Control:
Moneda: Pesos, Tasa (%)

Plazo: Años
No. Notario:
Lic.:
Entidad Federativa:

ESTIMADO(A):

Nos es muy grato informarle que Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE, le ha autorizado un Crédito Hipotecario en Cofinanciamiento con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), hasta por la cantidad de \$ [] que se conforma de la siguiente manera:

Crédito Banorte: \$ []
Crédito Infonavit: \$ []

Campos con la información del cliente y del crédito autorizado



Lo anterior, está condicionado a: (I) Que el INFONAVIT le otorgue un Crédito Hipotecario en Cofinanciamiento con esta Institución, (II) Que, en su caso, el TRABAJADOR aporte con sus recursos la cantidad que no sea financiada por esta Institución y el INFONAVIT, (III) Que el crédito autorizado por esta Institución se celebre conjuntamente con el crédito otorgado por el INFONAVIT dentro del término de 3 meses a partir de la aprobación del crédito por ambas Instituciones y (IV) Que el destino del crédito sea para adquisición de vivienda nueva o usada.

Sin otro particular.

Atentamente
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE

Nombre del representante

Nombre del representante

(1) Utilizar el número de caso del aplicativo CRIBA (en caso de no contar con No. de CRIBA, utilizar un número de control interno de la sucursal de hasta 14 dígitos).

La genera y suscriben ejecutivos del CRH
Nota: Disponible en la intranet comercial Banorte



Cliente _____
 Ejecutivo _____
 Punto de Vta _____

E-mail _____
 Teléfono _____

Datos del Crédito

Fecha de cotización
 Elige un destino
 Elige un producto
 Seguros BANORTE
 Monto Crédito
 Monto Enganche
 Plazo en meses
 Estado

Adquisición
 Hipoteca Fuerte
 SI
 \$ 1,000,000.00
 \$ -
 120
 Aguascalientes

Programa
 Tipo de seguro
 Ingresar valor de vivienda
 ¿Conoces la Suma Asegurable?
 ¿Exenta Comisión Apertura?
 Contratación crédito
 Contratación crédito financiada
 Aforo

Cuenta INFONAVIT + BANORTE
 Básico
 \$ 1,111,111.11
 \$ 777,777.78
 1.0%
 NO
 0.00%

*Es el resultado de restar al valor comercial del inmueble, el valor del terreno.

Cuenta Infonavit más Crédito Bancario

Tasa Interés Infonavit:	10.45%	El saldo de subcuenta vivienda podrá obtenerse del certificado CI+CB
Plazo Crédito Infonavit:	120	
Capital e intereses:	\$4,039.66	
Comisión Admon. Infonavit:	\$250.00	
Mensualidad Infonavit:	\$4,289.66	
Mensualidad BANORTE:	\$10,524.60	
Mensualidad Estimada:	\$14,814.25	

	Titular	Cotitular
Ingreso mensual bruto:	\$ 10,000.00	
➡ Subcuenta vivienda:	\$ 40,000.00	
Crédito estimado:	\$1,000,000.00	
Crédito INFONAVIT:	\$ 300,000.00	
Crédito Banorte:	\$ 700,000.00	63.00%
Enganche:	\$ 71,111.11	Aforo Banorte

RECURSOS PARA ADQUIRIR LA VIVIENDA

Subcuenta vivienda:	\$ 40,000.00
Crédito INFONAVIT:	\$ 300,000.00
Crédito Banorte:	\$ 700,000.00
Enganche:	\$ 71,111.11
Total	\$ 1,111,111.11

La suma del crédito Infonavit, saldo de la subcuenta y monto de crédito Banorte no puede ser mayor al valor de vivienda por lo que se deberá de ajustar el monto del crédito Banorte

Proceso pago INFONAVIT



**OTORGAMIENTO
O Y FIRMA DEL
CREDITO
INFONAVIT
(CRH)**



**DISPERSION
SV + CREDITO
INFONAVIT
(recursos
Infonavit)**



**PAGO
MENSUAL DEL
CREDITO
INFONAVIT SE
REALIZA
DIRECTAMENTE
A INFONAVIT**

- Realizando una transferencia electrónica a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI).
- A través de tu portal bancario, en sus secciones de pago de servicio.
- En cajeros automáticos o cajeros receptores.
- Pagando en ventanilla.

¡GRACIAS!