

Hipotecario 2025

 **AFIRME**



AÑOS
CRECIENDO
JUNTOS

El Banco de Hoy

Tu banco para **crecer** 

Tasas por destino y aforo hasta \$3mdp. >\$3mdp.

Destino / Aforo	Hasta 40%	60%	70%	80%	90%
Adq. + Remodelación Construcción	9.95% - 10.35% 10.10% - 10.60%		10.15% - 10.70% 10.40% - 10.95%		
Sust. + Liquidez	10.40% - 10.90%				
Adq. Trad - Cofi - Apoyo Inf.	9.95% - 10.35%		10.15% - 10.70%	12.00% - 12.30%	
Adq. Nómina	9.95% - 10.45%		11.15% - 11.50%		
Adq. De Terreno	10.20% - 10.60%				
Mejora De Terreno	10.20% - 10.60%				
Sustitución De Terreno	10.20% - 10.60%				
Sustitución	10.25% - 10.65%		11.30% - 11.65%		
Sustitución + Remodelación	10.25% - 10.65%		11.30% - 11.65%		
Mejora Tu Hipoteca	9.95% - 10.35%		11.00% - 11.25%		
MTH + Remodelación	9.95% - 10.35%		11.00% - 11.25%		
Remodelación	9.95% - 10.35%				
Liquidez	13.50% - 14.40%				
Adq. Terreno + Construcción	10.10% - 10.60%		10.40% - 10.90%		
Sustitución + Construcción	10.25% - 10.65%		11.30% - 11.65%		

- » Adquisición Terreno.

Tasa desde 10.20% e Intereses sin IVA.

- » Tu Casa² o Terreno².

Adquiere Casa o Terreno con 0% de enganche.

- » Construcción
- » 75% La 1era. Ministración.
- » Terreno + Construcción.

(Combinado).

100% comisionable

- » Sustitución de Terreno
- » Sustitución + Construcción
- » Sustitución + Liquidez
- » Sustitución INFONAVIT
- » Sustitución FOVISSSTE
- » Sustitución de Hipoteca



Producto

- Ningún esquema de Afirme genera penalización por prepago parcial o total.
- Contamos con mensualidad fija o creciente, según necesidad por capacidad de pago.

Política

- ☐ Asalariados formales sin historial crediticio.
- ☐ Cualquiera puede sumar ingresos sin importar parentesco, **incluido COFINAVIT**
- ☐ PFAE sin cedula fiscal presentando algún documento oficial.
- ☐ Recepción, edad mínima 25 años, máxima 69a/11m; **Edad + Plazo 84a/11m.**
- ☐ Socios con Información personal o de la empresa con acciones >50%.



SUSTITUCIÓN + LIQUIDEZ

Tasa desde : 10.40%

Plazo hasta 20 años

- ✓ Honorarios notariales GRATIS con notarías del padrón Afirme.
- ✓ Se acepta avalúo del crédito anterior.
- ✓ Aforo máximo 80% valor vivienda, suma ambos créditos (en liquidez 40%).



Trae hipotecas de cualquier destino en el banco anterior, excepto origen previo liquidez

Hipoteca a sustituir >1 año, sin atraso en el pago durante ese periodo



LIQUIDEZ / GOLD

(lealtad + vinculación)



< \$ 3mdp **13.50%**

> \$ 3mdp **14.40%**

- ✓ Hasta 15 años de plazo
- ✓ Aforo máximo 60%
- ✓ Apertura 1.5% + I.V.A.

Liquidez gold: cuenta visión Afirme con saldo promedio mayor o igual a \$30mil mensuales.
O inversión igual o mayor a \$1mdp previo a firmar y durante la vida del crédito.

Crédito Hipotecario Afirme **TERRENO 2**

Valor Casa Actual

\$1,000,000.00
(Propia ó familiar)



Valor Terreno

\$2,000,000.00

Dentro del financiamiento puedes incluir:

- ✓ Compra del terreno SIN desembolso de enganche.
- ✓ Pagar hipoteca de la casa actual (en su caso)
- ✓ Gastos de operación: Comisión de apertura, escrituración etc.

IMPORTE MAXIMO A
FINANCIAR: 70%
\$2,100.000.00

Crédito Hipotecario Afirme **CASA 2**

Valor Casa Actual

\$1,000,000.00
(Propia ó familiar)



Valor Casa Nueva

\$2,000,000.00

Dentro del financiamiento puedes incluir:

- ✓ *Compra de la nueva casa SIN desembolso de enganche.*
- ✓ *Pagar hipoteca de la casa actual (en su caso)*
- ✓ *Gastos de operación: Comisión de apertura, escrituración etc.*

**IMPORTE MÁXIMO A
FINANCIAR: 80%
\$2,400.000.00**

- » Valor Mínimo de Vivienda en remodelación
\$800,000.00
- » Asalariados aforo máximo 40% hasta \$2.5 mdp.
- » Independientes o Accionistas aforo máximo del 30% con tope de \$1 mdp.
- » Solo con presupuesto de obra. Sin licencia o permiso de construcción.
- » Se puede combinar con Sustitución de Hipoteca o Mejora tu Hipoteca.
- » Aplica para terminación de obra.

Beneficios

- Se entrega en una sola exhibición y al momento de firmar el total de la línea de crédito.
- Posibilidad de financiar los gastos de operación dentro del mismo crédito.

Monto crédito	≤ 3mdp	>3mdp
Enganche	≥ 40%	≥ 40%
Tasa	9.95%	10.35%



TASA desde
10.20%

Destino

TERRENO

AFOROS

70%

por
destino

80%

buen perfil

100%

con garantía adicional

- » Disposición de crédito desde avance 0%.
- » Primer ministración hasta el 75% del valor garantía.
- » Costo ministración \$1,500 + IVA por evento (por la visita) + avalúo actual (0.5 al Millar).
- » Financiamiento del 100% de la construcción ó hasta el 70% del valor proyectado del inmueble.
- » Sin límite en el número de disposiciones y se entrega de acuerdo al avance actual, no requiere un % de avance específico.
- » Requiere presupuesto, calendario de obra y licencia de construcción (sin estudio técnico).
- » Maximo 12 meses para concluir la obra.

	Crédito ≤ 3mdp		Crédito >3mdp	
Enganche	≥ 40%	39% a 30%	≥ 40%	39% a 30%
Tasa	10.10%	10.40%	10.60%	10.95%



El cálculo de cada ministración de la línea autorizada es en base a el valor actual de la garantía, sin un tope mínimo o máximo de disposiciones.

Valor actual del inmueble	\$1,000,000
Presupuesto de obra	\$1,500,000
Valor final del inmueble (valor avalúo proyectado)	\$2,500,000

VALIDACIÓN MONTO DE CRÉDITO		
70% valor proyectado	(100% del presupuesto)	Monto para construcción ajustado
\$1,750,000	\$1,500,000	\$1,500,000

Ejemplo ministraciones

No. de ministraciones	1	2	3
Valor actual del inmueble	\$1,000,000	\$1,750,000	\$2,223,776

<u>Validación 1</u> = 75% sobre el valor del inmueble	\$750,000	\$1,312,500	\$1,667,832
--	------------------	-------------	-------------

Validación 2 = Reporte avance de obra (\$1,750,000) / **1.43**

Monto menor entre 1 y 2

Menos disposiciones anteriores

Disposición neta

Crédito restante por disponer

	\$1,223,776	\$1,555,088
	\$1,223,776	\$1,555,088
	-\$750,000	-\$1,223,776
	\$750,000	\$473,776
	\$750,000	\$276,224
		\$0

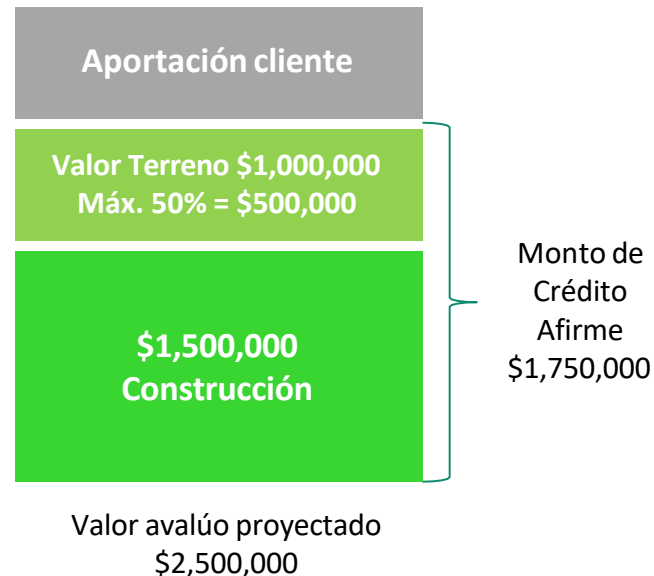
Monto ajustado a remanente de crédito

\$276,224



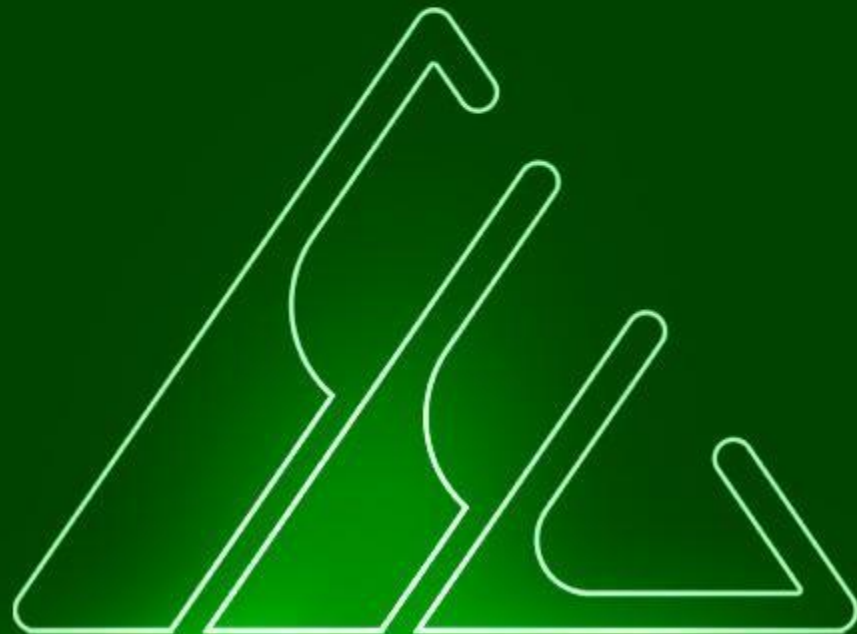
- » Combina el **50%** del VALOR del TERRENO + el **100%** del PRESUPUESTO de OBRA. Sin exceder el **70%** del VALOR PROYECTADO.
- » La primer disposición se puede utilizar para liquidar, comprar o pagar hasta el **50%** del valor de terreno.
- » Liquidas tu crédito actual de terreno y comienza a construir.
- » La escrituración del terreno se puede hacer junto con el crédito Afirme.
- » Primer ministración del 75% en base al valor del terreno (en este caso \$750,000).

	Crédito ≤ 3mdp		Crédito >3mdp	
Enganche	≥ 40%	39% a 30%	≥ 40%	39% a 30%
Tasa	10.10%	10.40%	10.60%	10.90%





GRACIAS !



Hipotecario 2025

- ☀ **Perfiles Jurídicos**
- ☀ **Perfiles Económicos**
- ☀ **Garantías**

 **AFIRME**



El Banco de Hoy

Tu banco para **crecer** 

FIGURAS DE CRÉDITO

☐ ACREDITADO

Solicitante que acredita ingresos para otorgarle un crédito

☐ COACREDITADO

Persona que compartirá el derecho de propiedad suma o no ingresos (cónyuge sociedad legal).

☐ DEUDOR / FIADOR / GARANTE HIPOTECARIO

Persona que se solidariza con el titular al sumar ingresos compartiendo el derecho de propiedad (Cónyuge régimen separación de bienes).

☐ DEUDOR / FIADOR SOLIDARIO

Persona sin importar parentesco que se solidariza con el titular para sumar ingresos

☐ GARANTE HIPOTECARIO

Persona que se solidariza con el titular otorgando su garantía como prenda hipotecaria



Incluyendo **COFINAVIT** / Validar Entidad.

Solo dos figuras pueden sumar ingresos y ambos quedan asegurados.

NOMBRE Y FIRMA DEL
SOLICITANTE

NOMBRE Y FIRMA DEL
CONYUGE (EN SU CASO)

NOMBRE Y FIRMA DEL DEUDOR
Y/O FIADOR SOLIDARIO

NOMBRE Y FIRMA DEL
CONYUGE DEL DEUDOR Y/O
FIADOR SOLIDARIO

- 1** Asalariados Formales o Asimilados a Sueldos y Salarios
- 2** Personas Físicas con Actividad Empresarial
- 3** Socio de Empresa con Información Propia
- 4** Socio de Empresa con Información de la Misma
- 5** Se aceptan Economías Mixtas

INGRESOS POR GIRO ECONOMICO	%
ACCIONISTAS	100%
HONORARIOS	

(ABOGADOS, MEDICOS, CONTADORES, CONSULTORES), CARTA LABORAL, CSF, ESTADOS DE CUENTA PERONALES

**PRESENTANDO INFORMACION PERSONAL
PROFESIONISTAS TRABAJANDO EN UNA EMPRESA**

SERVICIOS	80%
COMERCIO	50%
MANUFACTURA	20%
GASOLINERAS	10%

**ABOGADOS, MEDICOS, CONTADORES, ASESORES ETC.
TODO COMERCIO INCLUIDOS RESTAURANTES
GANADEROS, AGRICULTORES, CONSTRUCTORAS E INDUSTRIAS**

Notas importantes:

- **Evitar poner domicilios fiscales, para que sea visita exitosa compartir domicilios de operación.**
- Visitas en oficinas o casas, se pedirán facturas para respaldar actividad, mismo periodo que se presento ingresos
- En casos de construcción, poner domicilios donde se encuentren las obras.

- ☐ Uso de suelo 100% habitacional.
- ☐ Máximo una unidad rentable.
- ☐ Sin espacios de giro comercial.
- ☐ Servicios de agua, luz y drenaje.
- ☐ Construcciones regularizadas.



CASA HABITACIÓN	VIABILIDAD	ACCIÓN
Se aceptan casa habitación tipo LOFT ?.	SI	Habitabilidad, cocina, baño, recamara, puertas y ventilación.

Viviendas en obra blanca, ingresan como Adquisición + Remodelación.

Lineamientos

- ☐ Uso de suelo 100% habitacional.
- ☐ Entorno urbanizado.
- ☐ Servicios de agua, luz, drenaje.
- ☐ 1,300m² máximo de superficie.



SITUACIÓN	VIABILIDAD	ACCIÓN
Se aceptan Terrenos > 1,300 M2 ?.	SI	Se propone excepción acreditando uso de suelo 100% habitacional y estando en régimen condominal con los lineamientos normales de urbanización y servicios.
Actos simultáneos de compra venta de terrenos donde el actual vendedor no ha escriturado ?.	SI	Se propone excepción acreditando que el actual propietario sin haber escriturado ya liquidado 100% de dicha propiedad con pagos y contrato de compra venta.
Se aceptan terrenos con construcciones y formalizar solo como terreno ?.	SI	Si no hay habitabilidad, se propone excepción con licencia de demolición, mismos m2 a demoler, cuando las construcciones son mínimas o están en ruinas.
Se puede adquirir un terreno con construcciones que formaran parte del proyecto de construcción ?.	SI	Si, entraría con nuestro esquema combinado adquisición de terreno + construcción.
Un crédito de remodelación o construcción, estando la garantía a nombre de un cónyuge, el otro puede sacar el crédito ?.	SI	Si es viable, el dueño entra como garante y el cónyuge que aportara ingresos como acreditado.
Propietario de terreno con construcciones inconclusas sin gravamen es sujeta de crédito para concluir obra con Afirme ?.	SI	Si lo es, entra como crédito de construcción normal, si existe gravamen ingresa como Sustitución + Construcción.

- 1.- Propiedades en **dación de pago** debidamente inscritas son viables.
- 2.- Inmuebles con **usufructo** son viables cancelando de manera simultanea para otorgarse en garantía con excepción de nuestra área jurídica.
- 3.- **Donaciones**, con la comparecencia del donante es susceptible de otorgarse como garantía de manera simultanea.
- 4.- Inmuebles a **pie de playa** deben estar mínimo a 50 metros.
- 5.- Garantías en una entidad diferente de donde viva y trabaje, se tomaran como **descanso pudiendo ser aforados al 60%**.
- 6.- **Venta entre familiares si son viables**, en caso de cónyuges se debe acreditar independencia económica de ambos.
- 7.- **Sucesiones testa o Intesta mentarías**, son viables acreditando que la adjudicación sea la única etapa que falta para la adjudicación.
- 8.- **Garantías de origen CORETT**, se propone **excepción** adjuntando pagos de impuestos cuando adquirió, uso de suelo 100% habitacional, fotos del inmueble y decreto expropiatorio publicado en diario oficial.
- 9.- Se **aceptan actos simultáneos en fusión o fracción** de predios adjuntando autorización del Municipio y SEDUVI con planos aprobados.
- 10.- Inmuebles a nombre de **una moral pueden ser compradas por un socio** de la misma en el entendido que son diferentes personalidades.
- 11.- **Usucapión y prescripciones**, las podemos proponer con excepción **siempre y cuando no exista rebeldía** y se nos adjunte juicio completo.
- 12.- **Garantías con muchos años de construcción** la vida útil debe cubrir 1.5 el plazo del crédito (**plazo 20 años, vida útil 30 años**).



- » Adquisición Terreno.

Tasa desde 10.20% e Intereses sin IVA.

- » Tu Casa² o Terreno².

Adquiere Casa o Terreno con 0% de enganche.

- » Construcción
- » 75% La 1era. Ministración.
- » Terreno + Construcción.

(Combinado).

100% comisionable

- » Sustitución de Terreno
- » Sustitución + Construcción
- » Sustitución + Liquidez
- » Sustitución INFONAVIT
- » Sustitución FOVISSSTE
- » Sustitución de Hipoteca



EL AHORA

- **Se elimina el cotejo de documentos a partir del 12 de nov 24.**
- Para agilizar, Banca Afirme podría contactar directo a los clientes.
- **Precalificación en 24 horas.**
- Paramétrica en aprobación con decretos aprobado.
- **Certificado jurídico para desarrollos y agilizar firmas.**
- Flexibilidad para notarias de excepción en desarrollos.
- **Excepción y aceptación de Avalúos externos en sustitución.**
- Staff Interno sin intermediarios para proponer excepciones.



Producto

- Ningún esquema de Afirme genera penalización por prepago parcial o total.
- Contamos con mensualidad fija o creciente, según necesidad por capacidad de pago.

Política

- ☐ Asalariados formales sin historial crediticio.
- ☐ Cualquiera puede sumar ingresos sin importar parentesco, **incluido COFINAVIT**
- ☐ PFAE sin cedula fiscal presentando algún documento oficial.
- ☐ Recepción, edad mínima 25 años, máxima 69a/11m; **Edad + Plazo 84a/11m.**
- ☐ Socios con Información personal o de la empresa con acciones >50%.



Destinos Crédito Hipotecario

- » Adquisición Tradicional
- » **Adquisición COFINAVIT**
- » Adquisición Apoyo Infonavit
- » **Adquisición Terreno**
- » Tu Casa² o Terreno²
- » **Construcción**
- » Remodelación
- » **Liquidez**
- » Adquisición + Remodelación
- » **Terreno + Construcción**
- » Sustitución + Remodelación
- » **Sustitución + Liquidez**
- » Mejora + Remodelación
- » **Sustitución de Hipoteca**
- » Mejora tu Hipoteca
- » **Sustitución + Construcción**



¿Es posible la venta entre familiares en Banca Afirme?

Cumpliendo políticas de crédito si es posible ingresar tu expediente entre familiares, si son cónyuges deberán acreditar independencia económica.

¿Se afora al 50% por ser familiar?

No se afora por el hecho de ser familiar, podría ser aforado según su perfil global.



GRACIAS !

