



**FOLLETO INFORMATIVO  
DE COMISIONES DE  
PRODUCTOS INTERNOS**

### **FOLLETO INFORMATIVO 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 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 a través de su canal minorista.**

<b>Productos Hipotecarios (Nombre Comercial de los siguientes productos)</b>	
<b>Nombre del Producto</b>	<b>Destino</b>
<b>Vivienda</b>	Es un crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria en moneda nacional, destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada.
<b>Terrenos</b>	Crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria para personas físicas que busquen la adquisición de un lote de terreno que cuente con servicios en zonas urbanas, dentro de la zona de cobertura de ION Financiera.
<b>Oficinas y Locales</b>	Crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria que otorga ION a personas físicas con actividad empresarial, cuyo destino es la adquisición de un inmueble de uso comercial.
<b>Crédito de Liquidez</b>	Crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria de Liquidez que otorga ION, que se puede utilizar para cualquier finalidad, para afrontar gastos a corto plazo, sin necesidad de acreditar su destino.
<b>PyME Liquidez</b>	Crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria sin uso específico, dirigido a personas morales (MIPyME) que requieren flujo de efectivo para afrontar sus gastos.
<b>PyME Inmuebles</b>	Crédito simple con garantía hipotecaria o fiduciaria para personas morales (MIPyME) que busquen la adquisición de un inmueble de uso comercial dentro de la zona de cobertura de ION Financiera

## Términos y Condiciones.

Para todos los productos de ION Financiera detallados en el presente documento aplican los siguientes términos:

- Créditos denominados en Moneda Nacional
- Tasa de interés ordinaria fija aplicable a créditos simples.
- Tasa de interés moratoria
- Pagos mensuales de intereses ordinarios y capital durante todo el plazo del crédito.
- Cobertura a nivel Nacional

## Productos.

### PRODUCTOS DE ADQUISICIÓN

Producto	Vivienda	Terrenos	Oficinas y Locales	PyME Inmuebles
Financiamiento máximo sobre valor del inmueble*	Hasta el 80%	Hasta el 60%	Hasta el 60%	Hasta 70%.
Plazo**	De 1 hasta 20 años	De 1 hasta 20 años	De 1 hasta 15 años	De 1 hasta 15 años
Tasa de Interés ***	Desde: 16.99% hasta 18.99% según porcentaje de financiamiento y perfil de cliente	19.90%	Personas Físicas 19.90% Personas Morales 24.90%	24.90% más IVA
Pago por cada mil pesos de crédito	Asalariado/ P.F.A.E: \$15.56 hasta \$17.1	Asalariado/ P.F.A.E: \$17.81	P.F.A.E.: \$20.78 hasta \$25.30	\$25.30

\*En función del historial crediticio del cliente y del tipo de actividad económica. El programa COFINAVIT podrá considerar los siguientes niveles de Aforo: ION hasta el 90%; Crédito ION+Crédito INFONAVIT + Subcuenta de vivienda hasta el 100%.

\*\* Sujeto a autorización del área de crédito.

\*\*\* Tasa de interés fija ordinaria promedio anual para los productos Vivienda, Terrenos y Oficinas y Locales.

## Comisiones y Seguros

Producto	Vivienda	Terrenos	Oficinas y Locales
Contratación-crédito	5% + IVA	5% + IVA	5% + IVA
Penalización por pago anticipado de crédito: total	5% + IVA	5% + IVA	5% + IVA
Penalización por pago tardío	5% + IVA	5% + IVA	5% + IVA
Honorarios Fiduciarios (en caso de modalidad Fideicomiso en Garantía)	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA
Seguro de Vida**	Obligatorio 0.06% sobre saldo insoluto del crédito	Obligatorio 0.06% sobre saldo insoluto del crédito	Obligatorio 0.06% sobre saldo insoluto del crédito
Seguro de Daños**	Obligatorio 0.03% sobre el monto de financiamiento	No aplica	Obligatorio 0.03% sobre el monto de financiamiento

Producto	PyME Inmuebles
Contratación crédito***	3% + IVA
Penalización por pago anticipado de crédito: total****	5% + IVA
Penalización pago tardío*	5% + IVA
Honorarios Fiduciarios (en caso de modalidad Fideicomiso en Garantía)	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA
Seguro de Vida**	No Aplica
Seguro de daños**	Obligatorio 0.03% sobre el monto de financiamiento

\*Costo de seguros correspondiente a la contratación con las aseguradoras definidas por ION Financiera, por lo que es su derecho contratarlos con la compañía aseguradora de su elección

## PRODUCTOS DE LIQUIDEZ

Producto	Crédito de Liquidez	PyME Liquidez
Financiamiento máximo sobre valor del inmueble	Hasta el 66% si la garantía es habitada	Hasta el 50%
	Hasta el 40% si la garantía no es habitada	
Plazo	5 a 20 años	5, 10 y 15 años
Tasa de Interés *	Desde: 19.9% + IVA	24.90% + IVA
Pago por cada mil pesos de crédito	\$20.78	\$25.30

\* Tasa de interés fija ordinaria promedio anual para los productos Crédito de Liquidez y Pyme Liquidez.

## Comisiones y Seguros

Producto	Credito de Liquidez
Contratación-crédito	3% + IVA
Penalización por pago anticipado de crédito: total	5% + IVA
Penalización por pago tardío	5% + IVA
Honorarios Fiduciarios (en caso de modalidad Fideicomiso en Garantía)	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA
Honorarios Fiduciarios (en caso de modalidad Fideicomiso en Garantía) Seguro de Vida**	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA Obligatorio 0.06% sobre saldo insoluto del crédito
Seguro de Vida** Seguro de Daños**	Obligatorio 0.06% sobre saldo insoluto del crédito Obligatorio 0.03% sobre el valor del avalúo del inmueble

Producto	PyME Liquidez
Contratación-crédito ***	5% + IVA
Penalización por pago anticipado de crédito: total ****	No aplica
Penalización por pago tardío*	5% + IVA
Honorarios Fiduciarios (en caso de modalidad Fideicomiso en Garantía)	De \$25,000 + IVA a \$125,000 + IVA
Seguro de Vida**	No Aplica
Seguro de daños**	Obligatorio 0.03% sobre sobre el monto de financiamiento



\*Costo de seguros correspondiente a la contratación con las aseguradoras definidas por ION Financiera, por lo que es su derecho contratarlos con la compañía aseguradora de su elección

\*\*El cobro de la comisión por apertura calculado sobre el monto de crédito es única y el cobro de la comisión por disposición de línea revolvente es por evento

\*\*\* La comisión por prepago se calcula sobre el monto de crédito. El cliente tendrá la alternativa de escoger entre la oferta con comisión por prepago (pago total del crédito) o este mismo producto sin dicha comisión y con condiciones distintas en tasa de interés (una mayor tasa).

## CAT

Producto	Liquidez PF	Liquidez PYME	PYME Inmuebles	Vivienda	Oficinas y locales	Terrenos
CAT promedio sin IVA	22.03%	26.50%	27.4%	27.53%	24.00%	21.30%

CAT promedio ponderado sin IVA calculado al 27 de octubre de 2025, vigencia al 31 de diciembre de 2025.

Fecha de cálculo del CAT: 27 de octubre de 2025.

El CAT sin I.V.A. se presenta con fines informativos y de comparación exclusivamente. El CAT promedio ponderado se calculó tomando como base los CAT individuales de los créditos originados en el periodo y ponderándolos por el monto financiado de cada operación. La comisión por gastos de cobranza no se incluye en el cálculo.

### Notas Relevantes:

Es importante que el cliente adicionalmente considere la siguiente información previo a la formalización de su crédito:

a) **Interés Moratorio.** 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 5% 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) **Honorarios Fiduciarios:** El importe de los honorarios dependen de la garantía y el monto de crédito el cual se le descontará al cliente si su capacidad de pago lo permite del importe de crédito otorgado si el financiamiento se constituye mediante un Fideicomiso en Garantía

d) **Gastos Avalúo:** es la cantidad que estará a cargo del cliente, derivada de la evaluación del valor comercial del inmueble que quedará en garantía con motivo del crédito. Dicho costo será calculado en razón del valor del inmueble y deberá pagarse previo a la formalización del crédito o aun cuando el crédito no se haya formalizado.

- e) **Seguros:** El cliente debe contratar y mantener vigentes los seguros obligatorios de Vida y Daños (si aplica la combinación de ambos) 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 por lo menos 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. El costo de la prima mensual del seguro de

vida, será el resultado de multiplicar el factor 0.6 al millar sobre el saldo insoluto 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 los mínimos de suma asegurada descritos previamente por tipo de producto.

- II. Seguro de Daños: por los daños que el inmueble materia de garantía del crédito, pudiere sufrir a consecuencia de incendio, terremoto y/o erupción volcánica y/u otros riesgos catastróficos o riesgos hidrometeorológicos, por el equivalente a la suma asegurada por el valor del monto del crédito y aplica para los productos de Vivienda, Oficinas y Locales, PyME Inmuebles, Crédito de Liquidez y PyME Liquidez. 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 0.3 al millar sobre el monto de la suma asegurada. 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 un valor mínimo de las construcciones y elementos accesorios del Inmueble (parte considerada destructible) o el monto de financiamiento, lo que resulte mayor

**f) Pagos Anticipados:** El cliente en cualquiera de nuestros productos podrá realizar un pago anticipado sin ningún costo de penalización y podrá elegir entre reducir el plazo del crédito o el pago mensual que realiza, siempre y cuando se encuentre al corriente en los pagos exigibles y el importe del pago anticipado sea igual o mayor a la mensualidad exigible en el periodo. En el caso de los créditos revolventes, los pagos anticipados solo reducirán el monto de las mensualidades subsecuentes sin afectar el plazo del crédito originalmente contratado.

## Requisitos de Elegibilidad

### Requerimientos mínimos sobre el Inmueble para ser tomado en garantía por ION Financiera:

- Debe tratarse de un inmueble libre de gravamen.
- Ubicarse en zona urbana o suburbana y contar con servicios urbanos (agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario).
- Si el inmueble en garantía se ubicara en una zona o fraccionamiento en proceso de consolidación, deberá de tener por lo menos una ocupación o viviendas construidas del 30%.
- Los datos de identificación del inmueble (ubicación, registro catastral), medidas y colindancias, orientaciones); deberán corresponder físicamente con los asentados en los documentos proporcionados para la gestión del crédito y realización del Avalúo.
- El diseño o proyecto arquitectónico, debe ser funcional; cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, deberá contar cuando menos con áreas habitables cerradas para recámara, cocina, estancia-comedor y baño.
- El inmueble en garantía debe estar terminado y en condiciones de habitabilidad, según su uso. Para el caso de inmuebles destinados vivienda, y en conjuntos o desarrollos en proceso de construcción, la vivienda podrá aceptarse con avance de obra mínimo del 95%; siempre y cuando todos los servicios urbanos básicos se encuentren terminados y funcionando. Para los inmuebles ubicados en régimen de propiedad en condominio,

adicionalmente a lo antes señalado, las áreas y servicios comunes deberán estar terminados y en operación.

- Cuando se trata de vivienda y cuenta con área de uso comercial (accesoria, local, consultorio, taller, etc.), la superficie ocupada para dicho uso comercial no deberá superar al 30% de la superficie total construida del inmueble.
- Para inmuebles destinados a Vivienda y cuenta con área de uso comercial (accesoria, local, consultorio, taller, etc.), deberá de considerar un máximo dos unidades rentables.
- No se aceptarán en garantía, inmuebles cuyos antecedentes de propiedad deriven de (i) una inmatriculación administrativa; (ii) de información ad perpetuum o testimonial; (iii) antecedente ejidal, donación, prescripción (usucapión) o adjudicación judicial que no cumplan con los requisitos legales para considerarse como garantía y a juicio de ION Financiera; (iv) aquellos sobre los cuales exista alguna limitación de dominio como Usufructo, Servidumbre, Limitación de uso de suelo y ambientales; y, (v) así como de procesos de regularización territorial de organismos públicos, ya sean federales o locales.

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. Asalariados, que tengan un empleo fijo, remunerado semanal, quincenal o mensualmente
  2. Asalariados con ingresos variables, por proyecto (que sea mínimo por 6 meses a partir de la disposición del crédito) u Honorarios o independientes.
  3. Personas Físicas con Actividad Empresarial
  4. Empresarios
  5. Independientes incluyendo las micro-empresas, los pequeños comercios, Pequeños Negocios
2. Edad de aceptación 69 años con 11 meses;
3. Antigüedad en el domicilio. Debe tener mínimo 12 meses de antigüedad o 24 meses de antigüedad sumando los dos últimos domicilios.
4. Antigüedad en el empleo.
  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:
    1. Una transición no mayor a 60 días entre el empleo actual y el anterior y;
    2. Que acredite un contrato de planta o definitivo.
  2. Personas físicas con actividad empresarial y Empresarios: Deben presentar 2 años ininterrumpidos en la misma actividad, confirmándolo con facturas, contratos, referencias o declaraciones de impuestos.
  3. Actividades Independientes. Deben presentar al menos 12 meses de operación en la misma actividad:
    1. Venta de Bienes y Servicios
    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. Personas Morales (aplica solo para créditos PYME):**

1. Tener mínimo 2 (dos) años de operación
2. Historial crediticio sin antecedentes negativos de la PM, así como de los obligados solidarios, sin “Clave de Prevención” de ninguno de los participantes del crédito
3. En caso de que el solicitante Persona Moral no cuente con historial crediticio, se revisará el historial crediticio de todos los accionistas, quienes deberán presentarlo sin antecedentes negativos
4. Buró Legal sin juicios relevantes o sensibles
5. Estudio socioeconómico en las instalaciones de la PYME

**Documentos básicos para iniciar el trámite:**

1. Solicitud de Crédito debidamente llenada y firmada,
2. Autorización para solicitar su reporte de crédito ante alguna Sociedad de Información Crediticia.
3. Identificación Oficial vigente, para mexicanos: Credencial de elector, pasaporte, 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. Clave Única de Registro de Población “CURP” expedida por la Secretaría de Gobernación.
4. Comprobante de domicilio: luz, predial, agua, teléfono, gas, televisión de paga, telefonía móvil, estado de cuenta bancaria o estado de cuenta de la Afore.
5. Comprobantes de ingreso según perfil de actividad.
6. Acta de matrimonio, o acta de divorcio o sentencia de disolución del vínculo matrimonial (si aplica).

**Para Personas Morales:**

- a. Acta constitutiva, poderes de los representantes legales y reformas vigentes
- b. Estados de cuenta bancarios de los últimos 12 meses
- c. Constancia de situación fiscal (RFC) de la empresa
- d. Solicitud de crédito de la empresa
- e. Autorización para solicitar el reporte de crédito de la empresa ante alguna sociedad de información crediticia (Anexo B)
- f. Autorización de consulta de buró de crédito del representante legal (Anexo B)
- g. Comprobante de domicilio de la empresa
- h. Comprobante de domicilio del representante legal
- i. Identificación oficial del representante legal
- j. Estados financieros del último año y parciales del año actual (con antigüedad no mayor a 3 meses)

## Información Adicional

1. La solicitud de los créditos está sujeta a autorización de crédito.
2. Es tu derecho como cliente:
  - a) Solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito.
  - b) Obtener, previa solicitud, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes con anterioridad a su firma, una vez que se haya autorizado la celebración del Otorgamiento de Crédito Garantizado a la Vivienda
  - c) Elegir a un valuador autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dentro del listado que le presente la Entidad correspondiente, y
1. Una vez aceptada la Oferta Vinculante, se contará con un plazo máximo de 75 días naturales para celebrarse y formalizarse el contrato.
2. Los términos del contrato, a través del cual se formalice el crédito con garantía hipotecaria siempre prevalecerán sobre el contenido del presente documento.
3. Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios..
4. Contratar créditos que excedan tu capacidad de pago, afecta tu historial crediticio.
5. El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal por el total del pago frente a la Institución Financiera.
6. Al ser tu crédito de tasa variable, los intereses pueden aumentar

## Aclaraciones y Reclamaciones Unidad Especializada de Atención a Usuarios

Perif. Blvd. Manuel Ávila Camacho 175-piso 7, Polanco, Polanco I Secc, Miguel Hidalgo, 11510 Ciudad de México, CDMX

Horario de Atención: de lunes a jueves de 9:00 a 17:30 hrs y viernes de 9:00 a 13:00 hrs.

(55) 55-45-26-38

Titular: **Martín Román Ramírez**

[unidadespecializada@ion.com.mx](mailto:unidadespecializada@ion.com.mx)

**CONDUSEF:**

Tel:55 53 400 999

[asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx)

<https://www.condusef.gob.mx/>

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 <https://www.ion.com.mx/>.

Línea de Contacto: **55 5545 2638, opción 1**

[contacto@ion.com.mx](mailto:contacto@ion.com.mx)