



Construcción

Crédito Hipotecario

Scotiabank

Beneficios



Construcción Scotiabank es un crédito diseñado para ti, que reconoce la importancia de formar un patrimonio, además de buscar tranquilidad y certidumbre en la construcción de la casa que siempre quisiste.

Beneficios

Construcción Scotiabank te otorga beneficios con los que puedes:

- Comprar tu terreno con un préstamo de hasta el 100% para que construyas en él, siempre que no exceda el 70% de la línea de crédito.
- Financiamiento para la construcción en terreno propio
- No necesitas avance de obra para entregarte la primera dispersión de recursos (ministraciones).
- Agilidad en el proceso de entrega de recursos para concretar con la construcción.
- Contarás con un seguro de responsabilidad civil que cubre todo el periodo de construcción.
- Aplica tu Apoyo Infonavit.
- Disponer de asesoría personalizada desde el inicio de tu trámite hasta la conclusión de la construcción de tu nuevo hogar.

Características



- Con Scotiabank puedes financiar **hasta el 80% del valor físico proyectado** de la vivienda.
- El producto de Construcción, podrá disponerse en una o hasta 6 ministraciones, mismas que deben estar alineadas con el avance de obra requerido (respaldado con la verificación de avance de obra o reporte fotográfico, según corresponda) y la línea del crédito autorizada.



Apoyo Infonavit

Si solicitas tu Apoyo Infonavit, reduces considerablemente los intereses y el plazo, ya que las aportaciones patronales se aplican como anticipo a capital una vez que se concluya el periodo de ministraciones. Estas aportaciones no generarán penalización ni comisión alguna, de este modo, estarás reduciendo el plazo del crédito desde la primera aportación patronal que se aplique a tu crédito.

En caso de pérdida del empleo, es decir, que dejes de cotizar en el Infonavit y por esto incumplas con el pago de tu crédito, el Infonavit cubrirá el importe de las mensualidades del crédito mediante la disposición de tu subcuenta de vivienda hasta que se agote el saldo o vuelvas a tener empleo.

Para contar con tu Apoyo Infonavit, es necesario:

- Tener relación laboral vigente registrada en el Infonavit.
- Tener al menos 5 aportaciones patronales registradas en el Infonavit.
- No tener un crédito vigente con el Infonavit.

Riesgos

1. Incumplir tus obligaciones te puede generar comisiones e intereses moratorios.
2. Contratar créditos que excedan tu capacidad de pago afecta tu historial crediticio.
3. El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal por el total del pago frente a la Institución Financiera.

Esquema del Crédito Valora

Es un esquema de Crédito Hipotecario que Valora a los mejores clientes antes y durante toda la vida de su crédito. Valora permite que la puntualidad en tus pagos se traduzca en un ahorro de meses, e incluso años en el pago de tu crédito.

Ventajas	<ul style="list-style-type: none"> • Pago mensual bajo • Disminución de la tasa de interés y del plazo del crédito por pago puntual 				
Financiamiento	Hasta el 80% del valor físico proyectado de la vivienda				
Plazo	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual fija inicial	Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: 10.75% a 13.00%				
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de:				
	\$12.75 a \$12.93	\$10.33 a \$10.54	\$9.30 a \$9.52		
Comisión de Apertura*	1.00% por cada ministración intercambiable por una comisión penalización pago anticipado del 3% + IVA				
CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Considerando cada rango al 80% de aforo.	Valor vivienda promedio ponderado		CAT PROMEDIO SIN IVA		
			10 años	15 años	20 años
	Económica	\$853,979	12.3%	13.1%	12.7%
	Media	\$1,432,580	12.2%	13.1%	12.6%
	Residencial	\$2,587,634	12.1%	13.0%	12.6%
Residencial Plus	\$9,163,943	11.9%	12.7%	12.3%	

Aplican condiciones del producto contratado

*La determinación de comisiones será sobre el monto de la ministración y se pagará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA, calculado al 30 de septiembre de 2023. Vigente al 30 de marzo de 2024. Está basado en los valores de vivienda promedio ponderados señalados por la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) al plazo señalado y a una tasa de interés promedio ponderada anual fija para VALORA 10 años **10.00%**, VALORA 15 años **11.00%** y VALORA 20 años **10.72%**, con un financiamiento del 80% y representa el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales incluyendo la totalidad de los costos generados por el crédito garantizado (hipotecario). Incluyendo los seguros de vida con desempleo y daños, avalúo, supervisión de obra, comisiones e intereses, excluyendo los impuestos y derechos federales y locales, así como, los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Para fines informativos y de comparación exclusivamente.

Esquema del Crédito Valora

Tasa de Interés Anual Inicial

- La tasa de interés se establecerá con base en el resultado de tu estudio de crédito* y permanecerá FIJA durante los primeros 3 años.
- Tu ejecutivo te informará cuál es tu tasa de interés una vez efectuado el estudio de crédito.

Tasa de interés anual por el plazo restante:

- Se establecerá con base en la puntualidad con que pagues tus mensualidades. La tasa de interés mínima a pagar es **10.75%** y la máxima es **13.00%**.
- Recibirás **DESCUENTOS** como resultado de la **PUNTUALIDAD** con que realices tus pagos. Si durante los primeros 3 años efectuaste todos tus pagos de manera puntual, tu tasa de interés bajará $\frac{1}{4}$ de punto porcentual respecto a la tasa de interés inicial.
- A partir del 4. año, los descuentos a la tasa de interés se revisarán anualmente en el aniversario del crédito (la tasa de interés nunca será inferior a **10.75%** y nunca podrá exceder del **13.00%**).
- Sin en cualquier momento del plazo del crédito, presenta 3 o más pagos atrasados, se perderá el derecho de recibir descuentos en la tasa de interés anual quedando sin efecto el beneficio de la disminución de tasa.

*El estudio de crédito considera variables como tu historial crediticio, niveles de endeudamiento, monto de crédito, enganche, valor de la vivienda, entre otros.

Esquema del Crédito

Pagos Oportunos

Ventajas	• Disminución de la tasa de interés y del plazo del crédito por pago puntual					
Financiamiento	Hasta el 80% del valor físico proyectado de la vivienda					
Plazo	7 años	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual (fija durante el período señalado)	1er año / 11.00% 2do año / 10.80% 3er año / 10.60% 4to año / 10.40% 5to al final / 10.25%					
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	\$17.22 fijo	\$13.87 fijo	\$11.47 fijo	\$10.44 fijo		
Comisión de Apertura*	1.00% por cada ministración intercambiable por una comisión penalización pago anticipado del 3% + IVA					
CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Considerando cada rango al 80% de aforo.	Valor vivienda promedio ponderado		CAT PROMEDIO SIN IVA			
			7 años	10 años	15 años	20 años
	Económica	\$611,288	12.1%	13.5%	12.4%	12.6%
	Media	\$1,456,625	12.8%	13.5%	12.4%	12.6%
	Residencial	\$2,812,433	12.3%	13.3%	12.2%	12.5%
Residencial Plus	\$6,016,806	12.3%	13.2%	12.1%	12.4%	

Aplican condiciones del producto contratado.

Los clientes que acumulen 12 pagos consecutivos oportunos, tendrán derecho a que disminuya su tasa de acuerdo a la tabla antes descrita.

En caso de que se realice algún pago atrasado, se quedará en la tasa ganada hasta ese momento, y se reiniciará el conteo de 12 pagos oportunos y consecutivos a partir del siguiente corte con pagos al corriente, tendrás hasta tres oportunidades para contar con este beneficio. *La determinación de comisiones será sobre el monto de la ministración y se pagará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA, calculado al 30 de septiembre de 2023. Vigente al 30 de marzo de 2024. Está basado en los valores de vivienda promedio ponderados señalados por la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) al plazo señalado y a una tasa de interés promedio ponderada anual fija **10.25%** para Pagos Oportunos 7 años, **11.30%** para Pagos Oportunos 10 años, **10.50%** para 15 años y para Pagos Oportunos 15 años y **11.33%** para Pagos Oportunos 20 años, con un financiamiento del 70% y representa el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales incluyendo la totalidad de los costos generados por el crédito garantizado (hipotecario). Incluyendo seguros de vida con desempleo y daños, avalúo, supervisión de obra, comisiones e intereses, excluyendo los impuestos y derechos federales y locales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Para fines informativos y de comparación exclusivamente.

Requisitos de contratación

- Edad mínima de 25 años. Para la edad máxima debe cumplirse con las siguientes dos reglas:
 - 1) La suma de la edad más el plazo del crédito debe ser igual o menor a 80 años y
 - 2) La edad del solicitante debe ser menor a 75 años.
- Ingreso mínimo comprobable de \$20,000 pesos; para alcanzar un monto mayor de crédito podrá consolidar ingresos.
- Antigüedad mínima de 2 años entre el empleo actual y el anterior, teniendo como mínimo 6 meses en el actual.
- Si el solicitante es profesionista independiente o dueño de negocio, deberá tener 2 años consecutivos en la misma actividad actual.
- Buenas referencias de crédito bancarias.
- Apoyo Infonavit antigüedad mínima de 2 años entre el empleo actual y el anterior, teniendo como mínimo 3 meses en el actual.

Documentación para la autorización del crédito

- Solicitud de crédito debidamente requisitada y firmada, tanto por el solicitante como por el coacreditado o deudor solidario en su caso.
- Identificación oficial: credencial para votar (elector) o pasaporte vigentes y cualquiera de las siguientes opciones que complementen: cédula profesional (versión credencial), cartilla del servicio militar nacional, certificado de matrícula consular, tarjeta única de identidad militar, licencia de conducir.
- Para solicitantes de nacionalidad extranjera: Pasaporte vigente y documentos que lo complementen como copia vigente de la forma Migratoria (inmigrante, inmigrado, no inmigrante), tarjeta del Instituto Nacional de Migración (residente temporal o permanente).
- Comprobante de ingresos, según sea su caso:
 - Empleados: recibos de nómina del último mes.
 - Comisionistas con sueldo fijo: recibos de nómina de los últimos 3 meses.
 - Dueños de negocio / accionistas / personas físicas con actividad empresarial / comisionistas sin sueldo fijo. Los últimos 6 meses de estados de cuenta de cheques o cuenta de depósito de cualquier banco, a nombre del solicitante del crédito, acompañada de la Constancia de situación fiscal.
- Comprobante de domicilio vigentes (no mayor a 3 meses) a nombre del solicitante: boleta predial, recibo de luz, recibo de teléfono fijo, recibo de agua, estado de cuenta bancario de Scotiabank o cualquier institución financiera, recibo de gas entubado, recibo de clabe más televisión, credencial para votar (elector), contrato de arrendamiento.
- Carta de instrucción irrevocable y carta de autorización del trámite (aplica solo para Apoyo Infonavit).

Documentación para la firma del crédito

- Copia del contrato privado de compra-venta celebrado entre el solicitante y parte vendedora. Acta de nacimiento del cliente, acreditado o deudor solidario (en su caso).
- Copia certificada de acta de matrimonio del solicitante y vendedor (en su caso).
- Copias del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En caso de que el inmueble forme parte de un condominio de reciente constitución, deberán presentarse los siguientes documentos:

- Escritura del régimen de propiedad en condominio y su reglamento.
- Boletas de contribución del impuesto predial y derechos por suministro de agua del último bimestre individualizadas y/o de los bimestres anteriores que se requieran en cada entidad federativa.
- Planos arquitectónicos.
- Avalúo (con fotografías).
- Póliza de seguro de vida, daños y desempleo, (solo aplica en caso de que el cliente decida contratar con un tercero independiente).

Notas importantes

1. La vida útil del inmueble esperada deberá ser igual al plazo del crédito.
2. Estado de conservación buena o regular según avalúo.

Seguros incluidos*



Seguro de vida + desempleo y/o incapacidad total temporal:

- En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente del acreditado y coacreditado o a falta de éste del obligado solidario siempre y cuando sea cónyuge del acreditado, protege a tu familia liquidando el saldo vigente del crédito.
- Por desempleo involuntario en caso de trabajadores asalariados o incapacidad total temporal por accidente o enfermedad para quien trabaja por su cuenta, protege al acreditado cubriendo tres mensualidades con un máximo de tres eventos durante la vigencia del crédito.

Seguro de Obra / Daños:

Protege el valor destructible del inmueble contra toda pérdida o daño material, incluyendo incendio, rayo, explosión, terremoto, erupción volcánica, huracán, inundación, marejadas, caída de árboles, etc., protegiendo también contenidos que pudiesen ser dañados por estos siniestros. También cubre rotura accidental de cristales con espesor mayor a 4 mm., responsabilidad civil familiar por daños a terceros, remoción de escombros, gastos extras por siniestros (excepto terremoto) para renta, mudanza, almacenaje de muebles, etc. y robo de contenidos hasta por 5% del valor asegurado.

*Ver Certificado de Cobertura, aplican límites de cobertura y exclusiones.

El seguro es responsabilidad de la Compañía Aseguradora que lo otorga.

Scotiabank Inverlat S.A. reconoce el derecho innegable que tiene el cliente de contratar a través de un tercero independiente los productos y/o servicios adicionales o ligados a los mencionados en esta publicación o aquellos que pudieran ofrecer cualesquiera de las Entidades de su Grupo Financiero.

Pagos anticipados

- En el producto construcción se podrán realizar pagos anticipados una vez concluido el periodo de dispersión de recursos (ministración) y notificado a Scotiabank.
- Transferencia Electrónica de ScotiaWeb, queda aplicado el mismo día.
- Todo pago anticipado se aplicará en forma exclusiva a reducir el saldo insoluto del crédito.
- Para efectuar este pago, se puede optar por cualquiera de las siguientes alternativas:
 - Pago en efectivo o con cheque a nombre de la Institución.
 - Pago con cheques de otras instituciones de crédito, en el entendido que se recibirán salvo buen cobro.

Costos y comisiones

El solicitante debe cubrir los siguientes gastos:

- Gastos notariales: impuesto de traslado de dominio y/o adquisición de bienes inmuebles, derechos de registro, certificados e informes de no adeudo y honorarios del notario (los gastos notariales varían en cada estado de la República Mexicana).
- Avalúo.
- Comisión por ministración.
- Verificación de obra; consiste en un estudio previo e inspección física que permiten a Scotiabank definir los avances de obra requeridos para disponer del crédito y término de obra.

Costos y comisiones

En caso de que el crédito sea autorizado y no se continúe con el trámite de formalización, el solicitante deberá cubrir los siguientes gastos:

- Costo del avalúo
- Anticipo a notaría (este gasto no es reembolsable)
- Costo de verificación de obra

Oferta vinculante

Scotiabank podrá extenderte, sin costo alguno, una oferta vinculante donde señale los términos y condiciones específicos del crédito hipotecario que solicitas.

La vigencia de la oferta vinculante será de 20 días naturales contados a partir de la fecha de recepción.

Costos y comisiones

Costos de los servicios obligatorios*

Seguro de vida con desempleo y/o incapacidad total temporal	0.5560 al millar sobre el saldo insoluto del crédito. Cobro mensual durante todo el plazo		
Seguro de Obra / Daños	0.3016 al millar sobre el valor de construcción + instalaciones especiales. Cobro mensual durante todo el plazo.		
Avalúo	El cobro se realizará en un pago único. Considerando un monto fijo de \$1,400 + 0.28% + IVA		
	De	A	Costo en pesos
	\$1	\$500,000	\$1,900
	\$500,001	\$1,000,000	\$3,300
	\$1,000,001	\$1,500,000	\$4,500
	\$1,500,001	\$2,000,000	\$5,750
	\$2,000,001	\$2,500,000	\$7,000
	\$2,500,001	\$3,000,000	\$8,200
	\$3,000,001	\$4,000,000	\$11,000
	\$4,000,001	\$5,000,000	\$13,900
	\$5,000,001	\$6,000,000	\$15,500
	\$6,000,001	\$7,000,000	\$19,000
	\$7,000,001	\$8,000,000	\$20,000
	\$8,000,001	\$9,000,000	\$20,100
	\$9,000,001	\$10,000,000	\$22,500
	\$10,000,001	\$11,000,000	\$27,000
	\$11,000,001	En adelante se determina con base a tarifario. Costo máximo de \$40,000 pesos.	
Supervisión de obra (en función de la ministración que corresponda)	Máximo \$12,000.00. \$2,500 por visita (en caso de visita fallida \$580).		
Comisión por ministración	1.00% de la disposición a entregar (ministración)		

*El costo de los seguros se cobrará únicamente si el cliente decide contratarlos con Scotiabank. El cliente podrá elegir al perito valuador que practicará el avalúo del inmueble ofrecido en hipoteca, es importante mencionar que una vez realizada la visita de inspección por parte del perito valuador, no se acepta la cancelación del avalúo, ni se devolverá cantidad alguna por la cancelación del mismo. Si la cancelación del avalúo se hace antes que el perito acuda a la visita de inspección del inmueble, se cobrará al cliente un 20% sobre el monto pagado. Transcurridos 6 meses de la fecha de solicitud del avalúo no se responderá por ningún avalúo ni procederá el reembolso. En el caso de avalúos para créditos con Scotiabank no se cobrará el IVA. Para valores superiores a \$11,000,001 pesos consulta scotiabank.com.mx sección avalúos.

Costos y comisiones

Comisiones adicionales que no son consideradas para el cálculo del CAT

- \$500.00 pesos + IVA por gastos de cobranza.

Nota: Estas comisiones se cobrarán en caso de que el cliente solicite el servicio o incurra en ellos.

Comisiones adicionales que son consideradas para el cálculo del CAT

- Seguro de vida con desempleo y daños, avalúo, comisión de apertura e intereses.

Recomendaciones

- No firmar un contrato de compraventa hasta no tener autorizado tu crédito.
- Para agilizar el trámite de tu crédito, entrega la documentación completa junto con tu solicitud.

Notas importantes

- Todo crédito está sujeto a un proceso de autorización. Scotiabank se reserva el derecho de solicitar información adicional y/o restringir parámetros de enganche, monto, plazo o tasa en función de las características específicas del solicitante y del inmueble objeto de la operación.
- Scotiabank podrá proporcionarte, previa solicitud, el Clausulado que contiene los derechos y obligaciones de las partes una vez que se haya autorizado tu crédito o podrás consultarlo en nuestro [catálogo de contratos](#)

Contacto

Modalidades de contratación

Podrás tramitar tu crédito hipotecario con nuestros Ejecutivos Especializados, Ejecutivos Brokers, en cualquiera de nuestras Sucursales a Nivel Nacional o enviándonos un correo electrónico a **credito_hipotecario@scotiabank.com.mx**

También puedes comunicarte al **Centro Hipotecario que te corresponda.**



55 5728 1900 lada sin costo



credito_hipotecario@scotiabank.com.mx



scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)

55 5340 0999

800 999 8080

asesoria@condusef.gob.mx

www.condusef.gob.mx

Unidad Especializada en Aclaraciones

55 5123 0990

une@scotiabank.com.mx

Producto ofrecido por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. Sujeto a aprobación de crédito. El crédito aprobado que se otorga es en moneda nacional. Cobertura geográfica en plazas con presencia de Scotiabank Inverlat, S.A.

Febrero, 2024