Construcción

Crédito Hipotecario

Scotiabank

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 tu nuevo hogar.

Beneficios

Construcción Scotiabank te otorga beneficios con los que puedes:

- Contar con financiamiento para construcción, ya sea en terreno propio o incluyendo la compra del mismo.
- Deducción fiscal de los intereses reales del crédito.
- Elegir entre dos opciones de comisiones de apertura de crédito e incluso no pagar ninguna de ellas durante la vida de tu crédito.
- Confiar en la resolución rápida de tu solicitud, además de disponer de asesoría personalizada desde el inicio del trámite hasta la construcción total de tu nuevo hogar.
- Contar con un seguro de obra y responsabilidad civil, que protege el inmueble contra daños a terceros durante el periodo que dure la construcción.
- Aplica tu Apoyo Infonavit.

Características

- Con Scotiabank puedes financiar **hasta el 80% del valor físico proyectado** de la vivienda.
- El resultado de la suma de los anteriores no debe exceder el 100% del presupuesto de obra.
  Es importante considerar que se debe contar con el monto correspondiente a la diferencia entre el 100% de valor del inmueble terminado y el crédito otorgado por Scotiabank.
- El producto de Construcción, podrá disponerse en una o hasta en tres ministraciones, mismas que deben estar alineadas con el avance de obra requerido (respaldado con la Verificación de Avance de Obra) y la línea del crédito autorizada, la primera ministración podrá destinarse al complemento del pago del terreno y las demás ministraciones para terminar de construir el inmueble, por lo que el avance de obra máximo que debe presentar el inmueble otorgado como garantía de crédito deberá ser el 90%.
- El crédito se dispondrá de acuerdo al dictamen técnico con un número máximo de tres parcialidades ó ministraciones.

El crédito que se otorga es en moneda nacional.

Apoyo Infonavit

Si solicitas tu Apoyo Infonavit, los intereses y el plazo se reducen considerablemente, 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 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.

*Aplica cuando hayas cubierto la comisión por apertura.

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.

<table>
<tr><td>Ventajas</td><td colspan="4">• Pago mensual bajo
• Disminución de la tasa de interés y del plazo del crédito por pago puntual</td></tr>
<tr><td>Financiamiento</td><td colspan="4">Hasta el 80% del valor físico proyectado de la vivienda</td></tr>
<tr><td>Plazo</td><td colspan="2">10 años</td><td>15 años</td><td>20 años</td></tr>
<tr><td>Tasa de interés anual fija inicial</td><td colspan="4">Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: 10.00% a 12.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Pago mensual por cada mil pesos de crédito</td><td colspan="4">Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de:</td></tr>
<tr><td colspan="2">$12.24 a $12.60</td><td>$9.78 a $10.15</td><td>$8.70 a $9.07</td></tr>
<tr><td>Comisión de Apertura*</td><td colspan="4">1.00% por cada ministración, intercambiable a tu elección por una comisión por pago anticipado** del 3% +IVA
0.75% por cada ministración si es con Apoyo Infonavit</td></tr>
<tr><td rowspan="5">CAT PROMEDIO
(Costo Anual Total) SIN IVA
Para fines informativos y de comparación exclusivamente.
Considerando cada rango al 80% de aforo.</td><td colspan="2" rowspan="2">Valor vivienda promedio ponderado</td><td colspan="3">CAT PROMEDIO SIN IVA</td></tr>
<tr><td>10 años</td><td>15 años</td><td>20 años</td></tr>
<tr><td>Media</td><td>$1,395,864</td><td>12.05%</td><td>10.77%</td><td>12.31%</td></tr>
<tr><td>Residencial</td><td>$2,736,889</td><td>12.04%</td><td>10.62%</td><td>12.31%</td></tr>
<tr><td>Residencial Plus</td><td>$9,418,111</td><td>11.79%</td><td>10.58%</td><td>12.11%</td></tr>
</table>

Aplican condiciones del producto contratado
*La determinación de comisiones será sobre el monto del crédito y se pagará al momento de la firma. 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 abril de 2023 vigente al 30 de octubre de 2023. 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 **9.00%** y VALORA 20 años **10.57%**, 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, comisiones e intereses, excluyendo los impuestos y derechos federales y locales, así como, los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros. Para fines informativos y de comparación exclusivamente.

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 (a partir del 4to año):

- Se establecerá con base en la puntualidad con que pagues tus mensualidades. La tasa de interés mínima a pagar es **10.00%** y la máxima es **12.00%.**
- Al término de los primeros 3 años, la tasa de interés contractual será del **12.00%;** sin embargo, 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 ¼ de punto porcentual respecto a la tasa de interés inicial. De lo contrario, se incrementará ¼ de punto porcentual topado al **12.00%.**
- A partir del cuarto año, los descuentos a la tasa de interés se revisarán anualmente en tu aniversario, bajando tu tasa de interés actual en ¼ de punto porcentual si tus pagos fueron puntuales o subiendo tu tasa de interés actual ¼ de punto porcentual si hubiera presentado atrasos (la tasa de interés nunca será inferior a **10.00%** y nunca podrá exceder del **12.00%**).

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

Notas:

Si en cualquier momento, tu crédito presentase un atraso en tus pagos por 90 días o más, la tasa de interés no volverá a bajar, pero si puede seguir subiendo cada año en que se presenten atrasos (nunca excederá la tasa de interés anual del 12.00%).

Para acelerar la amortización de tu crédito, el pago mensual tiene un incremento anual (entre 2.40% y 2.60%) el cuál va en función de la tasa de interés, mismo que no cambiará cuando cambien las tasas de interés, incluso si la tasa de interés llegara a subir.

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%** 5 a 7 años / **10.25%**	1er año / **11.30%** 2do año / **11.10%** 3er año / **10.90%** 4to año / **10.70%** 5 a 7 años / **10.55%**		
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	**$17.79 fijo**	**$14.05 fijo**	**$11.67 fijo**	**$10.65 fijo**
Comisión de Apertura*	**1.00%** por cada ministración, intercambiable a tu elección por una comisión por pago anticipado** del 3% +IVA **0.75%** por cada ministración si es con Apoyo Infonavit			

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**
Media	$1,408,400	**12.79%**	**12.34%**	**12.21%**	**12.28%**
Residencial	$2,699,167	**12.30%**	**11.96%**	**12.12%**	**12.20%**
Residencial Plus	$5,297,750	**12.25%**	**11.92%**	**12.00%**	**12.09%**

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 la comisión será sobre el monto de cada ministración y se pagará al momento de que se entregue la ministración. No aplica el intercambio de comisión si es con Apoyo Infonavit. **La determinación de la comisión será sobre el monto del pago anticipado y se cobrará 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 abril de 2023 vigente al 30 de octubre de 2023. 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, **10.25%** para Pagos Oportunos 7 y 10 años, **10.50%** para Pagos Oportunos 15 años y **10.68%** 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. 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 con su cónyuge.
- 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.

Sujeto a aprobación de crédito.

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 de elector, pasaporte vigente y cualquiera de las siguientes opciones que complementen: cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, certificado de matrícula consular, tarjeta única de identidad militar, licencia de conducir.
- Para solicitantes de nacionalidad extranjera: copias vigentes de la forma Migratoria Múltiple, Tarjeta de visitante o Residente (en cualquiera de sus modalidades) o formas migratorias (FM2 y FM3) y del pasaporte extranjero y cualquiera de las siguientes opciones que complementen: forma Migratoria para Turista, forma migratoria múltiple, tarjeta del Instituto Nacional de Migración.
- 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 a nombre del solicitante: boleta predial, recibo de luz, recibo de teléfono (fijo/móvil), recibo de agua, contrato de arrendamiento vigente, estado de cuenta bancario de cualquier institución financiera o de Scotiabank, recibo de gas entubado, credencial de elector, recibo de televisión por cable.
- Carta de instrucción irrevocable y carta de autorización del trámite (aplica solo para Apoyo Infonavit).

Sujeto a aprobación de crédito.

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

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

Sujeto a aprobación de crédito.

Catálogo de Contratos aplicables para la consulta en sistema RECA* de Condusef.

Folleto en sitio institucional	Nombre del Contrato	RECA*
Construye Tu Casa (Crediconstrucción)	Construcción Pagos Oportunos	0319-138-007468/25-00527-0223
	Construcción Valora	0319-138-007470/25-00529-0223
	Construcción Con Apoyo Pagos Oportunos	0319-138-007469/25-00528-0223
	Construcción Con Apoyo Valora	0319-138-007471/24-00530-0223

*RECA: Registro de Contratos de Adhesión.

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 contra 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

- Transferencia Electrónica de ScotiaWeb, queda aplicado el mismo día.
- Los pagos anticipados podrán efectuarse en cualquier momento y por cualquier cantidad.
- 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).
- Comisión de Apertura.
- Avalúo.
- 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 termino de obra.

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 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 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

*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.

Nota importante

- Todo crédito esta 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.

Comisiones adicionales que no son consideradas para el cálculo del CAT

- $25.00 pesos + IVA por copia simplificada o certificada del estado de cuenta.
- $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.

Modalidades de contratación

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

También puedes comunicarte al Centro Hipotecario que te corresponda.

Ciudad de México y Área Metropolitana	55 5123 2092 55 5123 2935 55 5123 2922 55 5123 6944
Territorio Bajío	442 101 3225 442 101 3229 477 788 4214 477 788 4217
Territorio Noroeste Centro	33 3669 1628 33 3669 1615 33 3669 1708
Territorio Norte	81 8319 8852 81 8318 3156
Territorio Sur	999 930 0874 999 930 0875 998 881 0095 222 320 8155

Llámanos al 55 5728 1900 lada sin costo.
credito_hipotecario@scotiabank.com.mx

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

scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

ScotiabankMx

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.

Junio, 2023