

CREDICONSTRUCCIÓN



Crédito Hipotecario

CrediConstrucción 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

CrediConstrucción 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 70% del:
 - Presupuesto de obra y
 - Valor del terreno

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 crédito se dispondrá de acuerdo al dictamen técnico con un número máximo de cuatro parcialidades ó ministraciones
- No se requerirá de un avance de obra mínimo si eres dueño del terreno
- En caso de que no se encuentre escriturado el terreno a nombre del solicitante, la 1ra. disposición del crédito ó ministración podrá ser hasta por el 50% del terreno
- El valor máximo del inmueble debe ser de \$1,000,000 M.N. en México, Guadalajara y Monterrey. Para el resto de la República será de \$750,00 M.N.

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. 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 puede afectar 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 70%				
Plazo	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual fija inicial	Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: 10.50% a 12.50%				
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de:				
	\$12.50a \$13.90	\$10.05 a \$11.50	\$9.05 a \$10.80		
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			
		10 años	15 años	20 años	
	Media	\$963,329	13.8%	13.7%	13.0%
	Residencial	\$1,937,935	13.7%	13.7%	12.9%
Residencial Plus	\$8,633,832	13.6%	13.5%	12.8%	

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 www.scotiabank.com.mx/hipotecario

Costo Anual Total: Calculado al 1° de Octubre de 2018 vigente al 1° de Marzo de 2019. 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 de **11.39%** para el plazo a 10 años, **11.26%** a un plazo de 15 años y **10.60%** a un plazo de 20 años, 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 seguros de vida 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 **10.50%** y la máxima es **12.50%**
- Al término de los primeros 3 años, la tasa de interés contractual será del **12.50%**; 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 $\frac{1}{4}$ de punto porcentual respecto a la tasa de interés inicial. De lo contrario, se incrementará $\frac{1}{4}$ de punto porcentual topado al **12.50%**
- 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 $\frac{1}{4}$ de punto porcentual si tus pagos fueron puntuales o subiendo tu tasa de interés actual $\frac{1}{4}$ de punto porcentual si hubiera presentado atrasos (la tasa de interés nunca será inferior a **10.50%** y nunca podrá exceder del **12.50%**)

*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 12.50%).

Para acelerar la amortización de tu crédito, el pago mensual tiene un incremento anual (entre 1.70% y 2.70%), 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 70%					
Plazo	7 años	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual (fija durante el período señalado)	1er año / 11.20% 2do año / 11.00% 3er año / 10.80% 4to año / 10.60% 5 a 7 años / 10.45%	1er año / 11.30% 2do año / 11.10% 3er año / 10.90% 4to año / 10.70% 5 a 10 año / 10.55%	1er año / 11.50% 2do año / 11.30% 3er año / 11.10% 4to año / 10.90% 5 a 15 año / 10.75%	1er año / 11.60% 2do año / 11.40% 3er año / 11.20% 4to año / 11.00% 5 a 20 año / 10.85%		
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	\$17.40 fijo	\$14.10 fijo	\$11.80 fijo	\$10.86 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	\$965,727	13.1%	13.1%	13.0%	12.8%
	Residencial	\$1,909,435	13.0%	13.0%	12.9%	12.7%
Residencial Plus	\$7,338,216	12.8%	12.8%	12.8%	12.6%	

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 www.scotiabank.com.mx

Costo Anual Total: Calculado al 1° de Octubre de 2018 vigente al 1° de Marzo de 2019. Estas basado en valores de vivienda promedio ponderados señalados por la SHF(Sociedad Hipotecaria Federal) al plazo señalado y a una tasa de interés promedio ponderal anual fija de **10.40%** para el plazo de 7 años, **10.46%** para el plazo de 10 años, **10.69%** para el plazo de 15 años y **10.77%** para el plazo de 20 años, 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 seguros de vida 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 y coacreditado debe ser menor a 65 años
- Ingreso mínimo comprobable de \$20,000 M.N.; para alcanzar un monto mayor de crédito podrá consolidar ingresos con su cónyuge
- Antigüedad mínima de 3 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 mínimo 3 años en la misma actividad
- 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 o cédula profesional
- 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
- Comprobante de ingresos, según sea su caso:
 - Empleados y empleados con honorarios asimilados a sueldos: 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: últimos 6 estados de cuenta de cheques de cualquier banco, alta de Hacienda o Registro Federal de Contribuyentes o declaración anual
- Comprobante de domicilio a nombre del solicitante: boleta predial, recibo de luz, recibo telefónico (telefonía fija), recibo de agua, contrato de arrendamiento vigente registrado en tesorería, recibo de gas, credencial de elector, estado de cuenta de Scotiabank
- Carta de instrucción irrevocable y carta de autorización del trámite (aplica solo para Apoyo Infonavit)
- Programa y Presupuesto de obra

Sujeto a aprobación de crédito.



Seguros Incluidos*

▪ Seguro de vida:

En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente del acreditado o coacreditado, protege a su familia liquidando el saldo vigente del crédito.

▪ Seguro de desempleo gratis:

Protege al titular y cubrirá tres meses con un máximo de tres eventos durante la vigencia del crédito en caso de pérdida involuntaria del empleo. También protege a quienes trabajan por su cuenta por incapacidad temporal, en caso de enfermedad o accidente.

▪ 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.



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	0319-138-007468/16-05305-0918
	Construcción Con Apoyo Pagos Oportunos	0319-138-007469/16-05306-0918
	Construcción Valora	0319-138-007470/16-05307-0918
	Construcción Con Apoyo Valora	0319-138-007471/15-05308-0918

RECA: Registro de Contratos de Adhesión.



Pagos Anticipados

- 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)
- 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	0.50 al millar sobre el saldo insoluto del crédito mensual durante todo el plazo		
Seguro de Daños	0.3016 al millar sobre el valor de construcción mensual durante todo el plazo		
Seguro de Desempleo	Sin costo		
Avalúo	De acuerdo al valor de la vivienda		
	DE	A	COSTO (Peso MN)
	\$0	\$500,000	\$1,800
	\$500,001	\$1,000,000	\$2,500
	\$1,000,001	\$2,000,000	\$4,000
	\$2,000,001	\$3,000,000	\$6,700
	\$3,000,001	\$4,000,000	\$9,600
	\$4,000,001	\$5,000,000	\$12,300
	\$5,000,001	\$8,000,000	\$17,200
	\$8,000,001	\$11,000,000	\$19,800
	\$11,000,001	En adelante se cotiza	
Dictamen Técnico	1% sobre el presupuesto de obra, con un costo máximo de \$18,000		

*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 no procederá el reembolso

En el caso de avalúos para créditos con Scotiabank no se cobrará el IVA
Para valores superiores a \$11,000,001 consulta www.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 + IVA por copia simplificada o certificada del estado de cuenta o certificación de saldo, amortización o desgloce. Costo por hoja.
- \$350.00 + IVA por gastos de cobranza.

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

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.



Centros Hipotecarios

Modalidades de Contratación:

Podrás tramitar tu crédito hipotecario en cualquiera de nuestras sucursales a nivel nacional, o comunícate al centro hipotecario que te corresponda para que un ejecutivo especializado te brinde asesoría personalizada.

Ciudad de México y Área Metropolitana	5123 2940 5123 2935 5658 2947 5123 2933
Territorio Centro	(0133) 3669 1628 1615 1708 1608
Territorio Norte	(0161) 439 1422 1480 1478
Territorio Sur	(01999) 930 0874 (01999) 930 0873 (01998) 881 0068 (01222) 225 2238

credito_hipotecario@scotiabank.com.mx
www.scotiabank.com.mx/hipotecario

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)
 5340 0999
 01 800 999 8080
www.condusef.gob.mx
 Unidad Especializada en (Aclaraciones)
 5123 0990
une@scotiabank.com.mx



Llámanos al (55) 5728 1900 para la Ciudad de México y toda la República Mexicana.

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.

Diciembre 2018.

