



# Liquidez Vivienda

Crédito Hipotecario

**Scotiabank**

# Beneficios



Está diseñado pensando en ti que reconoces la importancia de formar un patrimonio y que buscas tranquilidad y certidumbre en la adquisición de tu nuevo hogar.

## Beneficios

- Sin riesgos, ya que tu pago mensual es fijo o preestablecido.
- La tasa de interés anual es fija y puede disminuir si tus pagos son puntuales.
- El plazo de tu crédito también puede disminuir al pagar puntualmente.
- Puedes realizar pagos anticipados SIN penalización\*.

## Beneficios adicionales

- Para quienes cuentan con una vivienda y desean comprar otro inmueble para sus hijos o por temas de movilidad.
- Elegir entre dos opciones de comisiones de apertura de crédito e incluso no pagar ninguna de ellas durante la vida de tu crédito.
- Deducir los intereses reales del crédito.
- Confiar en la resolución rápida de tu solicitud, además de disponer de asesoría personalizada desde el inicio del trámite hasta la entrega de tu nuevo hogar.

\*Aplica cuando hayas cubierto la comisión por apertura.

# Características



- Financiamiento hasta el 95% de lo que resulte menor entre el avalúo y el contrato de compraventa.
- Si la casa tiene por lo menos un 95% de avance de obra al momento de hacer el avalúo, se entregará el total del crédito al momento de la firma del contrato.
- El valor mínimo de compra es de \$400,000 pesos.

## 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"> <li>• Pago mensual bajo</li> <li>• Disminución de la tasa de interés y del plazo del crédito por pago puntual</li> </ul>				
Financiamiento	Hasta el <b>95%</b> del valor de la garantía				
Plazo	<b>10 años</b>	<b>15 años</b>	<b>20 años</b>		
Tasa de interés anual fija inicial	Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: <b>10.75% a 12.75%</b>				
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de:				
	<b>\$12.75 a \$14.40</b>	<b>\$10.33 a \$12.03</b>	<b>\$9.30 a \$11.03</b>		
Comisión por Apertura*	<b>1.25%</b> Intercambiable a tu elección por una comisión penalización pago anticipado** del 3% + IVA				
<b>CAT PROMEDIO</b> (Costo Anual Total) SIN IVA Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Considerando cada rango al <b>80%</b> de aforo.	<b>Valor vivienda promedio ponderado</b>	<b>CAT PROMEDIO SIN IVA</b>			
		<b>10 años</b>	<b>15 años</b>	<b>20 años</b>	
	Económica	\$701,162	<b>12.5%</b>	<b>12.5%</b>	<b>12.4%</b>
	Media	\$1,501,002	<b>12.4%</b>	<b>12.4%</b>	<b>12.4%</b>
	Residencial	\$2,878,282	<b>12.3%</b>	<b>12.3%</b>	<b>12.3%</b>
Residencial Plus	\$7,965,449	<b>12.3%</b>	<b>12.3%</b>	<b>12.2%</b>	

Aplican condiciones del producto contratado.

\*La determinación de comisiones será sobre el monto del crédito y se pagará al momento de la firma. \*\*La determinación de la comisión será sobre el monto del pago y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Para mayor información consulta: [scotiabank.com.mx/credito-hipotecario](https://scotiabank.com.mx/credito-hipotecario)

**CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA**, calculado al 30 de marzo de 2024. Vigente al 30 de septiembre 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 y 15 años **10.43%** y VALORA 20 años **10.50%**, 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). Incluye seguros de vida con desempleo y daños, avalúo, 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.

# Tasas

## 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 **12.75%**.
- 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 **12.75%**).
- 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 95% del valor de la garantía					
Plazo	7 años	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual (fija durante el período señalado)	1er año / <b>11.75%</b> 2do año / <b>11.55%</b> 3er año / <b>11.35%</b> 4to año / <b>11.15%</b> 5to año en adelante / <b>11.00%</b>		1er año / <b>12.25%</b> 2do año / <b>12.05%</b> 3er año / <b>11.85%</b> 4to año / <b>11.65%</b> 5to año en adelante / <b>11.50%</b>			
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	<b>\$17.62 fijo</b>	<b>\$14.31 fijo</b>	<b>\$12.30 fijo</b>	<b>\$11.32 fijo</b>		
Comisión por Apertura*	1.25% Intercambiable a tu elección por una comisión penalización pago anticipado** del 3% + IVA					
<b>CAT PROMEDIO</b> (Costo Anual Total) SIN IVA Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Considerando cada rango al <b>80%</b> de aforo.	<b>Valor vivienda promedio ponderado</b>		<b>CAT PROMEDIO SIN IVA</b>			
			<b>7 años</b>	<b>10 años</b>	<b>15 años</b>	<b>20 años</b>
	Económica	\$685,582	<b>13.5%</b>	<b>13.5%</b>	<b>13.4%</b>	<b>13.3%</b>
	Media	\$1,492,163	<b>13.3%</b>	<b>13.3%</b>	<b>13.3%</b>	<b>13.2%</b>
	Residencial	\$2,840,147	<b>13.2%</b>	<b>13.3%</b>	<b>13.2%</b>	<b>13.2%</b>
Residencial Plus	\$8,130,111	<b>13.1%</b>	<b>13.2%</b>	<b>13.1%</b>	<b>13.1%</b>	

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 del crédito y se pagará al momento de la firma. \*\*La determinación de la comisión será sobre el monto del pago y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Para mayor información consulta: [scotiabank.com.mx/credito-hipotecario](http://scotiabank.com.mx/credito-hipotecario)

**CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA**, calculado al 30 de marzo de 2024. Vigente al 30 de septiembre 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 **10.92%** para Pagos Oportunos 7 años, **11.25%** para Pagos Oportunos 10 años, **11.42%** para Pagos Oportunos 15 años y **11.50%** para Pagos Oportunos 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 con desempleo y daños, avalúo, 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.
  - 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: 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.

# 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 extranjero y cualquiera de las siguientes opciones que complementen: 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 nomina 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 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.



# Documentación para la firma del crédito

- Copia del contrato privado de compra-venta celebrado entre el solicitante y parte vendedora.
- Acta de matrimonio del solicitante y vendedor (en su caso).
- Constancia de situación fiscal reciente del solicitante y vendedor.
- CURP del solicitante y vendedor.
- 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, deberá 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. (sólo 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.

# 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

- 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 por Apertura.
- Avalúo.

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)

## 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.

Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito.

# Costos y comisiones

## Costos de los servicios obligatorios\*

<b>Seguro de vida con desempleo y/o incapacidad total temporal</b>	0.6000 al millar sobre el saldo insoluto del crédito. Cobro mensual durante todo el plazo		
<b>Seguro de Obra / Daños</b>	0.3100 al millar sobre el valor de construcción + instalaciones especiales. Cobro mensual durante todo el plazo.		
<b>Avalúo</b>	El cobro se realizará en un pago único. Considerando un monto fijo de \$1,400 + 0.28% + IVA		
	<b>De</b>	<b>A</b>	<b>Costo en pesos</b>
	\$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.	

\*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](http://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.

Mayo, 2024