



# Switch Pago de Pasivos

Crédito Hipotecario

**Scotiabank**<sup>®</sup>

## ¿Qué pasaría si ahorraras en el pago de tu Hipoteca?

Cambia tu Hipoteca a Scotiabank, es fácil, incluso si tu crédito actual está en UDIS\*.

Al cambiar a Scotiabank tendrás más beneficios, porque te ofrecemos:



Tasa preferencial en el avalúo.

La comisión por apertura puede ser financiada.

Los honorarios del Notario Scotiabank los paga por ti\*\*



La tasa de interés y los pagos están predeterminados.



Sabemos reconocer tus pagos puntuales y te recompensaremos disminuyendo la tasa y el plazo de tu hipoteca.



Podrás realizar prepagos sin penalización y contarás con seguro de desempleo gratis.



Aplica tu Apoyo Infonavit.

Además, al cambiar las condiciones de tu crédito original podrás:

- Continuar deduciendo 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 firma del mismo.

\*UDIS: Unidades de Inversión.

\*\*Aplica exclusivamente con los Notarios que tienen celebrado convenio con Scotiabank.

## Esquema del Crédito 7x5

Es un esquema de Crédito Hipotecario con el que tendrás la posibilidad de revisar tu tasa de interés cada 5 años y elegir entre una tasa variable o fija, además puedes liquidar tu crédito en cualquier momento del plazo sin costo.

Ventajas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión de tasa de interés cada 5 años</li> <li>Elección entre una tasa variable o fija</li> <li>Liquidación del crédito sin costo</li> </ul>			
Financiamiento	Hasta el 65% del valor del inmueble			
Plazo	5 años	10 años	15 años	20 años
Tasa de interés anual fija inicial	<b>7.40%</b>	<b>7.70%</b>	<b>7.75%</b>	<b>7.80%</b>
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	\$20.30 fijo	\$12.07 fijo	\$9.48 fijo	\$8.32 fijo
Comisión de Apertura*	0% comisión por apertura		1.50% financiable a elección del cliente o pagarse al momento de la firma	
<b>CAT PROMEDIO</b> (Costo Anual Total) SIN IVA Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Considerando cada rango al <b>65%</b> de aforo.	<b>Valor vivienda promedio ponderado</b>		<b>CAT PROMEDIO SIN IVA</b>	
			5 años	10 años
	Económica	\$754,942	<b>11.92%</b>	<b>11.41%</b>
	Media	\$1,490,138	<b>11.90%</b>	<b>11.40%</b>
	Residencial	\$2,863,814	<b>11.72%</b>	<b>11.25%</b>
Residencial Plus	\$8,538,239	<b>11.39%</b>	<b>10.96%</b>	

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](http://scotiabank.com.mx)

**CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA**, calculado al 30 de septiembre de 2020 vigente al 31 de marzo de 2021. 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 ponderado anual fija de **8.75%** para el plazo de 5 años y **8.75%** para el plazo de 10 años, con un financiamiento del 65% 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, comisión de apertura (aplica solo para el plazo de 10 años) 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.



### 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 95% del valor de la vivienda o el saldo a sustituir más la comisión de apertura financiada. Lo que resulte menor.				
Plazo	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual fija inicial	Tasa del: <b>9.00%</b>				
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de:				
	<b>\$11.71</b>	<b>\$9.20</b>	<b>\$8.08</b>		
Comisión de Apertura*	<b>1.5%</b> comisión por apertura la cual puede financiarse o pagarse al momento de la firma				
<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	\$711,643.01	<b>11.98%</b>	<b>11.65%</b>	<b>11.56%</b>
	Media	\$1,348,684.39	<b>11.96%</b>	<b>11.63%</b>	<b>11.54%</b>
	Residencial	\$2,635,484.46	<b>11.89%</b>	<b>11.56%</b>	<b>11.48%</b>
Residencial Plus	\$8,216,462.70	<b>11.74%</b>	<b>11.43%</b>	<b>11.35%</b>	

\*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](http://scotiabank.com.mx/credito-hipotecario)

**CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) SIN IVA**, calculado al 30 de septiembre de 2020 vigente al 31 de marzo de 2021. 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 **9.78%**, VALORA 15 años **9.69%** y VALORA 20 años **9.73%**, 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, 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 **9.00%** y la máxima es **11.00%**.
- Al término de los primeros 3 años, la tasa de interés contractual será del **11.00%**; 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  $\frac{1}{4}$  de punto porcentual respecto a la tasa de interés inicial. De lo contrario, se incrementará  $\frac{1}{4}$  de punto porcentual topado al **11.00%**.
- 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  $\frac{1}{4}$  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 **9.00%** y nunca podrá exceder del **11.00%**).

\*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 11.00%).

Para acelerar la amortización de tu crédito, el pago mensual tiene un incremento anual (del 2.6%) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disminución de la tasa de interés y del plazo del crédito por pago puntual</li> </ul>					
Financiamiento	Hasta el 95%					
Plazo	7 años	10 años	15 años	20 años		
Tasa de interés anual (fija durante el periodo señalado)	1er año / <b>9.00%</b> 2do año / <b>8.80%</b> 3er año / <b>8.60%</b> 4to año / <b>8.40%</b> 5 a 10 año / <b>8.25%</b>					
Pago mensual por cada mil pesos de crédito	<b>\$16.16 fijo</b>	<b>\$12.75 fijo</b>	<b>\$10.23 fijo</b>	<b>\$9.09 fijo</b>		
Comisión de Apertura*	<b>1.5%</b> comisión por apertura la cual puede financiarse o pagarse al momento de la firma					
<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>				
		7 años	10 años	15 años	20 años	
	Económica	\$740,428.55	<b>12.97%</b>	<b>12.50%</b>	<b>11.89%</b>	<b>11.77%</b>
	Media	\$1,364,439.48	<b>12.90%</b>	<b>12.44%</b>	<b>11.84%</b>	<b>11.74%</b>
	Residencial	\$2,592,421.82	<b>12.90%</b>	<b>12.42%</b>	<b>11.83%</b>	<b>11.72%</b>
Residencial Plus	\$10,326,773.88	<b>12.56%</b>	<b>12.18%</b>	<b>11.64%</b>	<b>11.57%</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. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. 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 septiembre de 2020 vigente al 31 de marzo de 2021. 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 **10.22%** para Pagos Oportunos 7 años, **10.25%** para Pagos Oportunos 10 años, **10.05%** para Pagos Oportunos 15 años y **10.12%** 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 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. 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 \$10,000 pesos.
- Antigüedad laboral mínima de 3 años entre el empleo actual y el anterior, siempre y cuando se tenga menos de 6 entre ambos empleos.
- Apoyo Infonavit antigüedad mínima de 2 años entre el empleo actual y el anterior, teniendo como mínimo 3 meses en el actual.
- Si el solicitante es profesionalista independiente o dueño de negocio, deberá tener mínimo 3 años en la misma actividad.
- Buenas referencias de crédito bancarias.
- El crédito hipotecario no debe presentar pagos vencidos.
- El crédito original debió haberse destinado a la adquisición, remodelación o construcción de la vivienda.
- El crédito debe tener una antigüedad mínimo de 12 meses con la otra institución financiera.

## 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.

## 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: 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).
- Estados de cuenta del crédito actual con la institución financiera.

Sujeto a aprobación de crédito.





## Documentación para la firma del crédito

- Acta de nacimiento del cliente acreditado o deudor solidario (en su caso).
- Copia certificada de acta de matrimonio del solicitante.
- 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.
- Carta de liberación de hipoteca con saldo deudor a una fecha específica emitida por la Institución Financiera con la cual se tiene contratado el Crédito Hipotecario.
- 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.



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*
Transfiere tu Hipoteca (Switch o Pago de Pasivos)	Pago de Pasivos Pagos Oportunos	0319-138-007480/16-00601-0220
	Pago de Pasivos Valora	0319-138-007481/16-00602-0220
	Pago de Pasivos Pagos Oportunos con Apoyo Infonavit	0319-138-024405/07-00617-0220
	Pago de Pasivos Valora con Apoyo Infonavit	0319-138-024404/07-00618-0220
	Pago de Pasivos Hipoteca 7x5 con Apoyo Infonavit	0319-138-024406/07-00619-0220
	Pago de Pasivo Hipoteca 7 x 5	0319-138-020526/07-00629-0220

\*RECA: Registro de Contratos de Adhesión.



## Seguros\*

### ▪ 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.



## 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:

- Comisión de 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

### 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 de los servicios obligatorios\*

<b>Seguro de Vida</b>	0.556 al millar sobre el saldo insoluto del crédito mensual durante todo el plazo		
<b>Seguro de Daños</b>	0.3016 al millar sobre el valor de construcción mensual durante todo el plazo		
<b>Seguro de Desempleo</b>	Sin costo		
<b>Avalúo</b>	De acuerdo al valor de la vivienda		
	<b>DE</b>	<b>A</b>	<b>COSTO (Peso MN)</b>
	\$0	\$500,000	\$1,253
	\$500,001	\$1,000,000	\$1,740
	\$1,000,001	\$2,000,000	\$2,784
	\$2,000,001	\$3,000,000	\$4,663
	\$3,000,001	\$4,000,000	\$5,000
	\$4,000,001	\$5,000,000	
	\$5,000,001	\$8,000,000	
	\$8,000,001	\$11,000,000	
	\$11,000,001	En adelante se cotiza	

\*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.



## 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 o certificación de saldo, amortización o desglose. Costo por hoja.
- \$350.00 pesos + IVA por gastos de cobranza.

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

## Recomendaciones

- 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	55 5123 2092 55 5123 2935 55 5123 2922 55 5123 6944
Territorio Bajío	442 101 3225 101 3229 477 788 4214 788 4217
Territorio Noroeste Centro	33 3669 1628 1615 1708
Territorio Norte	81 8319 8852 8318 3156 8319 8846
Territorio Sur	999 930 0874 930 0875 998 881 0095 222 320 8155

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

55 5340 0999

800 999 8080

[www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx)

Unidad Especializada en Aclaraciones

55 5340 0999

[une@scotiabank.com.mx](mailto:une@scotiabank.com.mx)

**Llámanos al 55 5728 1900 lada sin costo.**  
**[credito\\_hipotecario@scotiabank.com.mx](mailto:credito_hipotecario@scotiabank.com.mx)**

[scotiabank.com.mx/credito-hipotecario](http://scotiabank.com.mx/credito-hipotecario)



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.

Noviembre 2020.

