

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

A1. CREDIRESIDENCIAL / PREVENTA

PRODUCTO		DIRIGIDO A MERCADO ABIERTO CREDIRESIDENCIAL		PREVENTA
1	DESTINO	Adquisición de vivienda terminada o por lo menos al 95% de avance de obra	Pago de pasivos (6) para crédito de vivienda	Adquisición de vivienda en PROCESO DE CONSTRUCCIÓN
2	Edad Mínima	25 años		
3	Edad Máxima	59 años 11 meses (hasta 64 años 11 meses en esquemas de 7, 10 o 15 años)		
4	Monto Máximo	\$5'000,000.00		
5	Monto Mínimo	\$250,000.00		
6	Ingresos mínimos	\$9,000.00		
7	TDSR (Máximo) (1)	40%		
8	RPI (Máximo)	30%		
9	Valorm Mínimo del inmueble	Desde \$400,000.00 hasta \$500,000.00; de acuerdo a la plaza donde se ubique el inmueble. Ver Tabla de Valores por Plaza		
10	Aforo Máximo	80% del valor menor entre avalúo y contrato de compraventa. 65% para vivienda de descanso. Pago de pasivos el importe de crédito no debe exceder el 80% del valor del inmueble según avalúo.		80% del valor proyectado de la vivienda de acuerdo al dictamen técnico.
11	Enganche	20% - 35% según corresponda	No Aplica	20%
12	Disposición del crédito	Una sola y a la firma del crédito		Casas: hasta 3 ministraciones una vez que se llegue al 30% de avance Departamentos: hasta 3 ministraciones una vez que se llegue En ambos casos, si el avance de obra es del 90%, se puede disponer
13	Seguros:			
	Vida	0.43 al millar sobre saldo insoluto del crédito		
	Daños	0.26 al millar sobre el valor del inmueble		
	Obra	NA	0.26 al millar sobre valor de obra	
14	Plazas con Características Especiales	Consulta la Tabla de las Plazas con Características Especiales		
15	Valor Máximo del Inmueble	NA		

A2. CREDICONSTRUCCION / CREDILIQUIDEZ/

DIRIGIDO A MERCADO ABIERTO			
PRODUCTO	CREDICONSTRUCCION	CREDILIQUIDEZ	
1	Destino	Construcción, remodelación o aplicación de vivienda	*****
2	Edad Mínima	25 años	30 años
3	Edad Máxima	59 años 11 meses	
4	Monto Máximo	\$5'000,000.00	\$2'500,000.00
5	Monto Mínimo	\$150,000.00	
6	Ingresos Mínimos	\$25,000.00	
7	TDSR (Máximo) (1)	30%	
8	RPI (Máximo)	25%	20%
9	Valor Mínimo del Inmueble	México, Guadalajara y Monterrey	\$1'000,000
		Resto de la República Mexicana	\$750,000
10	Aforo	70% del valor proyectado de la vivienda	50% de acuerdo al valor del avalúo de la garantía
		ó 100% del valor de construcción. EL MENOR	
11	Enganche	No Aplica	No Aplica
12	Disposición del Crédito	Hasta 4 ministraciones conforme a dictamen técnico	Una sola y a la firma del crédito
		1ª ministración 50% del terreno si no está escriturado, de lo contrario al 25% de	
13	Seguros		
	Vida	0.43 al millar sobre saldo insoluto del crédito	
	Daños	0.26 al millar sobre el valor del inmueble	
	Obra	0.26 al millar sobre valor de obra terminada	
14	Plazas con Características Especiales	Consulta la Tabla de las Plazas con Características Especiales	
15	Valor Máximo del Inmueble	NA	



A3. CREDIRESIDENCIAL CON: COFINAVIT / APOYO INFONAVIT / COFINANCIAMIENTO FOVISSSTE

PRODUCTO		CREDIRESIDENCIAL				
MERCADO	OBJETIVO	DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT		DERECHOHABIENTES DEL FOVISSSTE		DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT
1	Destino	COFINAVIT	COFINANCIAMIENTO FOVISSSTE		APOYO INFONAVIT	
		Adquisición de Vivienda terminada al 100%.	Adquisición de Vivienda terminada al 100%		Adquisición Vivienda Terminada al 100%	
			ALIA2	RESPALDA2		
2	Edad Mínima	23 años			25 años	
3	Edad Máxima	59 años 11 meses (hasta 64 años 11 meses en esquemas de 7, 10 o 15 años)				
4	Monto Máximo	\$5'000,000.00	\$865,000.00	\$5'000,000.00	\$5'000,000.00	
		En función tanto del aforo como del Cofinanciamiento.	En función tanto del aforo como del Cofinanciamiento.	En función tanto del aforo como del Cofinanciamiento.		
5	Monto Mínimo	\$120,000.00		\$250,000.00		
6	Ingresos Mínimos	\$7,500.00		\$9,000.00		
7	TDSR (Máximo) (1)	40%				
8	RPI (Máximo)	30%				
9	Valor Mínimo del Inmueble	Zona I (5): \$300,000.00 Zona II (5): \$275,000.00			\$400,000.00	
10	Aforo Máximo	80% del valor menor entre avalúo y valor del contrato de compraventa				
11	Enganche	20%	20%		20%, según corresponda	
		Puede ser cubierto con el Cofinanciamiento y/o con recursos del solicitante				
12	Disposición del Crédito	Una sola y a la firma				
13	Seguros					
	Vida	0.43 al millar sobre saldo insoluto del credito				
	Daños	0.26 al millar sobre el valor del inmueble				
	Obra	NA				
14	Plazas con Características Especiales	Consulta la Tabla de las Plazas con Características Especiales				
15	Valor Máximo del Inmueble	Sin Límite	\$1'080,745.00 (7)	Sin Limite	Sin Límite	

B. ESQUEMAS DE CREDITO:

B1.- CREDIRESIDENCIAL / CREDICONSTRUCCION / PREVENTA / CREDILIQUIDEZ - VIVIENDA / COFINANCIAMIENTO FOVISSSTE / COFINAVIT/ APOYO INFONAVIT

VALORA						
DIRIGIDO A MERCADO ABIERTO						
1	Plazo	20 años				
2	Índice de Riesgo	A	B	C	D*	E*
3	Tasa de interés (8)	11.75%	12.50%	13.00%	13.50%	14.50%
4	Pago por mil	\$9.90	\$10.60	\$11.00	\$11.45	\$12.80
5	Incremento anual de pago	2.30%	1.75%	1.45%	1.00%	0.00%
6	Aforo Máximo (8)	80%	80%	70%	65%	65%
7	Comisión por apertura	2.50% del monto del crédito (2)				
8	Comisión Dictamen Técnico (solo CrediConstrucción y Preventa)	1% sobre el monto del crédito, mínimo \$4,500.00 máximo \$12,000.00				
9	Comisión de Apertura Especial (3)	1.50%				
10	Penalización por pago anticipado	Ver Nota 2				
11	NORMATIVIDADES SISTEMA HIPOTECARIO					
	a. CrediResidencial Adquisición Vivienda	10-Ene				
	b. CrediResidencial Adquisición Vivienda con Apoyo Infonavit	10-Feb				
	c. CrediResidencial Pasivo Hipotecario	10-Mar				
	d. Preventa	10-Abr				
	e. Preventa con Apoyo Infonavit	10-May				
	f. CrediConstrucción	10-Jun				
	g. CrediConstrucción con Apoyo Infonavit	10-Jul				
	h. CrediLiquidez - Vivienda	10-Ago				
	i. Cofinanciamiento Fovissste Alia2	10-Sep				
	j. Cofinanciamiento Fovissste Respalda2	10-Oct				
k. Cofinavit	10-Nov					

* Índices de riesgo "D" y "E" son causa de rechazo, política de riesgo; en caso de autorizarse por facultades de excepción aplican los parámetros correspondientes al índice obtenido.

GUÍA DE PRODUCTOS HIPOTECARIOS SCOTIABANK INVERLAT

VIGENCIA A PARTIR DE: 22 DE DICIEMBRE DE 2009.

PAGOS OPORTUNOS											
DIRIGIDO A MERCADO ABIERTO											
1	Plazo	7 años		10 años		15 años		20 años		30 años	
		año	tasa	año	tasa	año	tasa	año	tasa	año	tasa
2	Tasa de Interés	1	12.10%	1	12.25%	1	12.75%	1	13.20%	1	13.50%
		2	11.85%	2	12.00%	2	12.50%	2	13.00%	2	13.30%
		3	11.55%	3	11.70%	3	12.15%	3	12.70%	3	13.00%
		4	11.15%	4	11.35%	4	11.75%	4	12.35%	4	12.75%
		5	10.70%	5	10.85%	5	11.30%	5	11.95%	5	12.50%
		6 y 7	10.00%	6 al 10	10.15%	6 al 15	10.75%	6 al 20	11.45%	6	12.25%
										7	11.95%
										8 al 30	11.65%
3	Pago por mil	\$17.71		\$14.50		\$12.49		\$11.86		\$11.46	
		fijo por todo el plazo		fijo por todo el plazo		fijo por todo el plazo		fijo por todo el plazo		fijo por todo el plazo	
4	Comisión por apertura	2.50% del monto del crédito									
5	Comisión por autorización diferida	NA									
6	Comisión Dictamen Técnico (solo aplica para CrediConstrucción y Preventa)	1% sobre el monto del crédito, mínimo \$4,500.00 máximo \$12,000.00									
7	Comisión de Apertura Especial (3)	1.50%									
8	Penalización por pago anticipado	NA									
9	Normatividades Sistema Hipotecario										
	a. CrediResidencial Adquisición Vivienda	68-35		68-36		68-37		68-38		68-26	
	b. CrediResidencial Adquisición Vivienda con Apoyo	68-39		68-40		68-41		68-42		68-28	
	c. CrediResidencial Pasivo Hipotecario	63-27		63-28		63-29		63-30		63-26	
	d. Preventa	61-10		61-11		61-12		61-13		61-03	
	e. Preventa con Apoyo Infonavit	61-14		61-15		61-16		61-17		61-05	
	f. CrediConstrucción	61-18		61-19-		61-20		61-21		61-07	
	g. CrediConstrucción con Apoyo Infonavit	61-22		61-23		61-24		61-25		61-09	
	h. CrediLiquidez - Vivienda	57-64		57-65		57-66		57-67		57-63	
	i. Cofinanciamiento Fovissste Alia2	68-43		68-44		68-45		68-46		68-30	
	j. Cofinanciamiento Fovissste Respalda2	68-47		68-48		68-49		68-50		68-32	
	k. Cofinavit	64-12		64-13		64-14		64-15		64-11	

NOTAS:



(1) Ver A.1 de Políticas de Riesgo de Crédito (Duras) para Crédito Hipotecario.

(2) El cliente puede escoger entre el pago de la comisión por apertura o el pago de comisión por prepago:

	Comisión de Apertura	Comisión por Prepago
Opción 1	2.50%	0%
Opción 2	0%	3.50% + IVA

En la opción con comisión por prepago esta se cobra al momento de efectuarse algún prepago, diferente a la mensualidad del mes correspondiente, y es sobre el importe del prepago.

Esta opción de intercambio NO aplica para créditos con Cofinavit o con Apoyo Infonavit, en los cuales la comisión de apertura debe pagarse al frente, al otorgarse el crédito

(3) Esta comisión aplica a: Nominatarios, Inversionistas en Pagaré mayor a 200 mil pesos, clientes de Casa de Bolsa y Banca Patrimonial.

(4) Zona I: Cds., de México, Guadalajara y Monterrey; Zona II: Resto de la República.

(5) En el caso de "Pago de Pasivos" aplicará cualquier esquema de crédito de CrediResidencial.

(6) Equivalente a 676 VSMMDF (Veces Salario Mínimo Mensual del D.F.), Política del FOVISSSTE; valorizado con base en el salario mínimo mensual del D.F.: \$1,598.736 x 676.

(7) Para Pago de Pasivo a 7 años la comisión de apertura de crédito es de 1.5%

(8) ● El aforo máximo se determina en función del índice de riesgo obtenido.

Los índices de Riesgo "D" y "E" son causa de rechazo, política de riesgo; en caso de autorizarse por excepción aplican los parámetros descritos correspondientes al índice obtenido: tasa de interés, pago por mil, incremento anual al pago, aforo máximo. Y serán autorizados solo las excepciones con estos índices de riesgos previo visto bueno del Dir Ejecutivo Crédito al Consumo junto con cualquiera de los siguientes:

- Dir General del Grupo
- Dir General Banca de Consumo
- DGA Riesgo

Cuando el enganche sea igual o mayor al 35% el solicitante puede obtener un descuento en la tasa inicial del crédito y un ajuste tanto en el pago inicial por mil como en el incremento a la erogación de acuerdo al índice de riesgo (IR) obtenido y a lo siguiente:

IR	Descuento de puntos porcentuales	Pago por mil	Incremento
			Erogación
A	0.75%	9.30	2.55%
B	0.50%	10.20	2.00%
C	0.50%	10.60	1.75%
D	0.50%	11.00	1.45%
E	1.00%	11.45	1.00%

Independientes y Dueños de Negocio (Índices de Riesgo: C)

1. Todas las autorizaciones con índice de Riesgo "C" y que además la actividad del cliente sea profesionista independiente o dueño de negocio, el porcentaje de financiamiento máximo será del 65%, esto aplica de acuerdo al siguiente cuadro descriptivo:

Profesionistas Independientes ó Dueños de Negocio Índice de Riesgo "C"	
Destino	Aforo máximo Nuevo
Crediresidencial	65%
CrediConstrucción	65% del valor final del inmueble ó el 100% de la construcción lo que sea menor
Pasivo Hipotecario	65%
Preventa	65%

Es importante resaltar que los destinos que no se mencionan aplicarán los aforos definidos en políticas.

Fecha Publicación
22/12/2008