



Make
your
dream
home
in
Mexico
come
true

- Los Cabos
- Puerto Vallarta
- Puerto Peñasco
- Mazatlán
- Tijuana
- Cancún
- Acapulco

and many other places.



© Nuestro Producto

POTENCIAL DE NEGOCIO

- Mercado potencial de 41 millones de estadounidenses y canadienses con alto poder de compra y próximos al retiro (*Baby boomers*).
- Se prevé que los siguientes 7 años podría haber una demanda de 10,000 viviendas de retiro.
- El mercado de propiedades en zona restringida mostró un inventario con valor de \$5,300 MDD en Abril del 2005.
- Los datos estadísticos muestran un desplazamiento promedio de 473 propiedades por mes.

Bancomer está presente en este mercado a través del otorgamiento de Fideicomisos



◉ Nuestro Producto

SERVICIO A OTORGAR

Aprovechando las sinergias entre **BBVA USA** y **BBVA Bancomer México**, surge “Your Dream Home in Mexico”

- Hemos integrado todos los servicios necesarios para que los ciudadanos estadounidenses y canadienses puedan adquirir una vivienda de descanso en la zona restringida del territorio nacional.
- A través de nuestra red de ejecutivos VIP en México, y apoyados Fiduciario Bancomer y por el Laredo National Bank ofrecemos:
 - Calificación del crédito bajo lineamientos americanos
 - Avalúos realizados por la red de peritos de BHBM
 - Dictaminación del antecedente legal de propiedades a través de la red de notarios de BHBM.
 - Tramitación de los permisos necesarios para la constitución de fideicomisos
 - Constitución y formalización de fideicomisos.

Producto Binacional desarrollado a petición de los Corredores Inmobiliarios de ambos lados de la frontera



◉ Nuestro Producto

VENTAJAS ANTE NUESTROS PRINCIPALES COMPETIDORES

- Es un paquete de servicios que incluye todo lo necesario para que un americano o canadiense compre una residencia en México.
- Programas con tasa de interés fija ó variable a elección del cliente
- Posibilidad de contratar sin la intermediación de un mortgage broker, evitando con esto costos adicionales.
- Atención personalizada en México a través de ejecutivos bilingües y/o en USA o Canadá a través de loan officers del LNB.
- No penalizaciones por prepago
- Pago ágil al vendedor mediante transferencias electrónicas nacionales e internacionales.
- Respaldo de una institución líder en el mercado.



© Nuestro Producto

CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO

Existen tres esquemas, diseñados con la intención de atender a clientes con diferentes necesidades.

1. Esquema de tasa Fija durante todo el plazo del crédito. (**Fix Rate Program**).
2. Esquema de tasa fija durante los primeros 3 años y ajustable en función a la tasa libor, por el resto del plazo. (**Adjustable Rate Mortgage 3/1**).
3. Tasa Fija durante los primeros 5 años y ajustable en función a la tasa libor por el resto del periodo. (**Adjustable Rate Mortgage 5/1**).



© Nuestro Producto

Finalidad del crédito

El crédito puede ser otorgado para cualquiera de los siguientes fines:

1. Adquisición de residencia vacacional
2. Adquisición de vivienda con fines de inversión
3. Hipoteca sobre vivienda propia (en México) para obtener liquidez

Para cualquiera de los fines que sea utilizado el crédito, las condiciones financieras serán las mismas.



● Nuestro Producto

CARACTERÍSTICAS COMUNES EN TODOS LOS PROGRAMAS.

- Crédito en dólares.
- Valor mínimo de vivienda: \$100,000 USD.
- Aforo Máximo: 70%.
- Plazos disponibles: 15, 20 y 25 años.
- La tasa de interes esta en función al historial crediticio del cliente en USA ó Canadá (FICO SCORE) y el aforo solicitado.
- Sin penalización por prepago.
- Formalización a través de fideicomisos zona restringida y garantía.



● Nuestro Producto

COMPARATIVO DE TASAS DE INTERES*

SCORE	ARM 3/1	ARM 5/1	FIX
MAS DE 701 PTS	7.500%	8.000%	9.000%
686 A 700 PTS	7.625%	8.125%	9.125%
671 A 685 PTS	7.750%	8.250%	9.250%
650 A 670 PTS	7.875%	8.375%	9.375%
Estas tasas consideran un plazo de 25 años			

- Todos los programas consideran disminución en la tasa de interés de .250 pts, por cada 5 años disminución del plazo del crédito.
- Los programas ARM, consideran una incremento anual máximo de 2% y un incremento máximo durante todo el plazo del crédito de 6% con respecto a la tasa inicial contratada.

* Tasas informativas sujetas a cambio.



● Nuestro Producto

Ejemplo de un crédito para una vivienda de \$300,000.00 usd

	FIX	ARM 5/1	ARM 3/1
Precio de venta	\$ 300,000.00	\$ 300,000.00	\$ 300,000.00
Enganche	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00
Monto de crédito	\$ 210,000.00	\$ 210,000.00	\$ 210,000.00
Tasa de interes	8.50%	8.00%	7.50%
Plazo en años	15	15	15
Mens. capital e intereses	\$ 2,067.95	\$ 2,006.87	\$ 1,946.73
Fideicomiso	\$ 62.29	\$ 62.29	\$ 62.29
Seguro	\$ 72.45	\$ 72.45	\$ 72.45
Pago Mensual	\$ 2,202.69	\$ 2,141.61	\$ 2,081.47
Gastos de cierre aproximados incluyendo comisión por apertura y fideicomiso	Entre 6% y 8%	Entre 6% y 8%	Entre 6% y 8%



© Nuestro Producto

LOS REQUISITOS SON LOS MISMOS PARA CUALQUIER ESQUEMA.

- Score de crédito mínimo: 650 Pts. (Fico Score).
- Edad mínima: 18 años.
- Seguro de daños del inmueble. (De preferencia contratado con seguros Bancomer).
- Los costos por anualidad de fideicomiso y primas por seguros se incluyen en la mensualidad a través de una cuenta de custodia (escrow account).



© **Nuestro Producto**

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL CLIENTE

- Solicitud firmada
- Identificación con fotografía (Pasaporte vigente ó licencia de conducir americana o canadiense)
- Declaraciones de impuestos de los últimos 2 años (Income tax returns incluyendo W2's).
- Recibo de nómina del último mes.
- Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses



◉ Nuestro Producto

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DEL INMUEBLE PARA AVALÚO

- Escritura de la propiedad
- Régimen de propiedad en condominio (En su caso)
- Acta constitutiva
- Poder del representante legal
- Identificación oficial del representante legal (Credencial de elector, pasaporte vigente, cedula profesional con antigüedad no mayor a diez años, matricula consular)
- Comprobante de domicilio
- R.F.C.
- Croquis de ubicación del inmueble determinando la distancia en que se encuentra de la zona federal marítima.



El tiempo de respuesta esperado para cada operación es de 30 días en promedio a partir de que contamos con un expediente completo y aprobado por el LNB.



Make
your
dream
home
in
Mexico
come
true

- Los Cabos
- Puerto Vallarta
- Puerto Peñasco
- Mazatlán
- Tijuana
- Cancún
- Acapulco

and many other places.