BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



DEFINICIONES

Es un crédito otorgado por el INFONAVIT a sus derechohabientes en conjunto con BanBajío, quien otorga un crédito hasta el 90% del valor de avalúo y/o de compra del inmueble de la operación, considerando siempre el más bajo y el crédito del INFONAVIT.

El cálculo para determinar el monto del crédito otorgado por el INFONAVIT considera el saldo de la Subcuenta de vivienda ahorrado, así como con las aportaciones del 5% del salario mensual del trabajador, pudiendo INFONAVIT ampliar el monto del mismo, a razón de descontar en la nómina del derechohabiente hasta el 10% del importe de la misma, la subcuenta de vivienda podrá cubrir una parte o el total del 10% del enganche, así como gastos dependiendo del importe de la subcuenta de vivienda.

TÉRMINOS Y CONDICIONES

El destino del crédito Hipotecario es:

ADQUISICIÓN

Dirigido a clientes que deseen adquirir una vivienda terminada, ya sea nueva o usada, que cuente con todos los servicios.

- El monto máximo financiable será del 90%. El monto mínimo de financiamiento es de $120,000. El valor mínimo de la vivienda a adquirir deberá ser de $300,000.

Lo anterior sobre valor de avalúo y/o de compra del inmueble objeto de la operación, considerando siempre el más bajo de ambos.

PLAZO

El tiempo de vida del Crédito Hipotecario estará comprendido entre 5 y 20 años.

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

La prioridad del pago es mensual.

La parte del crédito que otorga INFONAVIT será liquidada con las aportaciones patronales y en su caso hasta del 10% de la nómina.

TASA DE INTERÉS ANUAL ORDINARIA FIJA

La tasa de interés de INFONAVIT será la establecida por éste.

La tasa de interés anual ordinaria será fija durante toda la vida del crédito y ésta se determinará en base a dos factores: el porcentaje de aforo y el valor del inmueble, tal como se muestra en la siguiente tabla:

* Los intereses ordinarios se calcularán sobre los saldos insolutos.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



TASA	AFORO	VALOR DEL INMUEBLE (Millones de pesos)
13.20 %	Hasta el 60 %	Mínimo $300,000
14.20 %	61% - 90 %	Mínimo $300,000

TASA DE INTERÉS ANUAL MORATORIA

En caso de incumplimiento en el pago oportuno de las mensualidades del Crédito, el cliente deberá pagar intereses moratorios sobre capital no pagado, a una tasa anual de interés fija que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada a su crédito. Los intereses moratorios se calcularán sobre el capital vencido y no pagado, a partir de la fecha de incumplimiento hasta el día inmediato anterior en que el cliente efectúe el pago correspondiente.

TASA MORATORIA	AFORO	VALOR DEL INMUEBLE (Millones de pesos)
19.80%	Hasta el 60 %	Mínimo $300,000
21.30%	61% - 90 %	Mínimo $300,000

MONEDA

Pesos.

MEDIOS DE DISPOSICIÓN

A través de cualquiera de nuestras sucursales.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



MEDIOS DE PAGO DEL CRÉDITO

El pago del crédito podrá realizarse por el cliente a través de un cargo automático que autorice mediante la cuenta de vista que indique en el formato de domiciliación (señalando cuenta de cualquier institución bancaria de su elección), o bien en caso de contar con una cuenta en BanBajío, podrá realizarse de la siguiente manera:

TIPO DE DEPÓSITO	DÍA DE ACREDITACIÓN
Efectivo en sucursales BanBajío	Día en que se recibe
Cheque de BanBajío	Día en que se recibe
Cheque de otro banco	Antes de las 16:00 hrs.-a más tardar día hábil bancario siguiente. Después de las 16:00 hrs.-a más tardar segundo día hábil bancario siguiente.
Transferencia entre cuentas BanBajío	Día en que se recibe
TEF | Transferencia electrónica de fondos	Siguiente día hábil bancario *Según las instrucciones del Cliente*
Domiciliación	Fecha acordada con el cliente al momento de solicitar el servicio
SPEI | Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios	Día en que se recibe, salvo las excepciones establecidas en la circular 14/2017 emitida por el Banco de México (Reglas de SPEI)

FORMA DE PAGO

Cargos automáticos a la cuenta de vista (domiciliación). Los cargos se realizarán el día último de cada mes, si el día de cargo es inhábil, éste se realizará el día hábil inmediato siguiente. Adicionalmente el cliente podrá realizar los pagos en ventanilla de cualquier sucursal BanBajío.

PAGOS ANTICIPADOS

En cualquier momento podrá realizar pagos anticipados, los cuales se aplicarán para reducir el saldo insoluto de su crédito. Estos pagos se aplicarán siempre a las últimas mensualidades del plazo del crédito, sin ningún tipo de comisión o castigo.

Podrá solicitar la reducción del monto de las mensualidades del crédito o la reducción del plazo en base a lo siguiente:

- Reducción del monto de las mensualidades: El monto de las mensualidades se podrá reducir proporcionalmente sin variar el plazo original del crédito al cubrir cuando menos 2 mensualidades completas de forma anticipada.
- Reducción del plazo del crédito: Se podrá reducir el plazo originalmente pactado de manera proporcional y en función de las mensualidades cubiertas al efectuar el pago anticipado de al menos 1 mensualidad completa.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



Lo anterior siempre y cuando los pagos del crédito se encuentren al corriente. Por parte del crédito Infonavit lo tendrá que ver directamente con el Instituto.

PAGOS ADELANTADOS

En cualquier momento podrá realizar pagos adelantados, los cuales se aplicarán a los pagos periódicos inmediatos siguientes del crédito, sin ningún tipo de comisión o castigo.

Lo anterior siempre y cuando los pagos del crédito se encuentren al corriente. Por parte del crédito Infonavit lo tendrá que ver directamente con el Instituto.

OBLIGADO SOLIDARIO | Firma adicional de respaldo.

Se requiere la participación de un Obligado Solidario cuando:

- Se quieran consolidar ingresos.
- El régimen matrimonial sea Sociedad Conyugal o bienes mancomunados.
- El Cónyuge sea copropietario del inmueble, en cuyo caso participará como obligado solidario y garante hipotecario.
- El solicitante no cuente con experiencia crediticia.

COBERTURA GEOGRÁFICA

República Mexicana.

TARIFAS Y COMISIONES INCLUIDAS EN EL CÁLCULO DEL CAT

COMISIÓN ADMINISTRACIÓN – AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDO

$250 pesos + IVA en los destinos que aplique.

- Gastos de Preoriginación - avalúo hipotecario: 3% al millar y se cobrará por única vez.

TARIFAS Y COMISIONES NO INCLUIDAS EN EL CÁLCULO DEL CAT

GASTOS

Dentro de los gastos se considerarán los siguientes:

- Gastos notariales: 1.06 % + 22 días de SMVDF, siendo financiable únicamente para adquisición de vivienda.
- Estudio socioeconómico y buró: sin costo para el cliente.

EMISIÓN DE DOCUMENTOS - ESTADO DE CUENTA; ADICIONAL

La comisión será de $40.00 M. N. + IVA y se cobrará por evento.

EMISIÓN DE DOCUMENTOS - ESTADO DE CUENTA; HISTÓRICO

La comisión será de $300.00 M.N. + IVA y se cobrará por evento cuando se solicite un estado de cuenta con 2 o más años de antigüedad.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



EMISIÓN DE DOCUMENTOS - CONSTANCIA DE INTERESES REALES

La comisión será de $100.00 M.N. + IVA y se cobrará por evento.

SEGUROS

El crédito debe contar con seguro de daños y vida, con opción a ser contratado con BanBajío o el cliente podrá decidir contratarlo con la aseguradora que más le convenga siempre y cuando cumpla con los requisitos de BanBajío.

Si los seguros se contratan con BanBajío podrá gozar del seguro financiado y sin cobro de intereses. El cliente puede optar por pagarlo al inicio en una sola exhibición por el importe total del plazo correspondiente o mensualmente en la misma fecha del pago de la amortización del crédito.

Seguro de vida contratado con BanBajío:

- Cobertura fallecimiento e invalidez total y permanente
- Costo mensual (0.460/ 1000) X saldo insoluto

Seguro de daños contratado con BanBajío:

- Cobertura Amplia

COBERTURA AMPLIA	SUMA ASEGURADA	DEDUCIBLE
Daños Materiales	Nuevos Valor Factura 1 y 2 años / Seminuevos Valor Comercial	5%
Robo Total	Nuevos Valor Factura 1 y 2 años / Seminuevos Valor Comercial	10%
Responsabilidad Civil por Daños a Terceros (LUC)	$4,500,000	N/A
Gastos Médicos a Ocupantes (LUC)	$300,000	N/A
Defensa Jurídica	Amparado	N/A
Asistencia vial	Amparado	N/A
RC obligatoria (carreteras y puentes federales)	Amparado	N/A
RC USA	Amparado	N/A

- Costo mensual de acuerdo con la unidad y estado de circulación

En caso de contratar los seguros externos deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Seguro de daños externo

- Póliza multianual con vigencia por el plazo del crédito
- El seguro externo deberá contar, como mínimo, con las siguientes coberturas:

COBERTURA AMPLIA	SUMA ASEGURADA	DEDUCIBLE
Daños Materiales	Nuevos Valor Factura 1 y 2 años / Seminuevos Valor Comercial	5%
Robo Total	Nuevos Valor Factura 1 y 2 años / Seminuevos Valor Comercial	10%
Responsabilidad Civil por Daños a Terceros (LUC)	$4,500,000	N/A
Gastos Médicos a Ocupantes (LUC)	$300,000	N/A
Defensa Jurídica	Amparado	N/A
Asistencia vial	Amparado	N/A
RC obligatoria (carreteras y puentes federales)	Amparado	N/A
RC USA	Amparado	N/A

- La fecha del seguro debe coincidir con la de la operación del crédito

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



- La forma de pago debe ser de contado por la vida del crédito y debe aparecer un sello de pagado de la aseguradora o demostrar el pago de la misma
- Debe incluir un endoso de beneficiario preferente, a favor de Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple
- La póliza deberá contener la leyenda “Cualquier cambio deberá ser autorizado por el Beneficiario Preferente”
- Antes de pagar la póliza deberás contar con el Vo. Bo de seguros quien solicitará para su revisión, copia de la factura del vehículo y póliza

Seguro de vida externo

- Tipo de seguro. Vida individual temporal igual o mayor al plazo del crédito
- Sin componente de inversión o ahorro
- Suma asegurada igual o superior al monto del crédito, en moneda nacional
- Forma de pago de contado, cubriendo la prima por todo el plazo del crédito
- Coberturas mínimas incluidas por Fallecimiento e Invalidez total y permanente
- Designar a Banco del Bajío, S.A. como beneficiario preferente e irrevocable hasta por el límite de su interés
- Se deberá designar a una segunda persona física mayor de 18 años como beneficiario en segundo lugar
- Presentar físicamente la póliza y el recibo de pago, con el sello de la aseguradora de pagado. El recibo de pago se puede sustituir por un comprobante de transacción bancaria
- Si existe un coacreditado, ambas personas deberán contratar un seguro idéntico, y no podrán designarse mutuamente como beneficiarios
- La póliza deberá contener la leyenda ¨Cualquier cambio deberá ser autorizado por el Beneficiario Preferente¨

LEY DE TRANSPARENCIA

Derechos del cliente:

1. Solicitar gratuitamente una oferta vinculante en caso de que su solicitud de crédito sea autorizada, la cual tendrá una vigencia de 20 días naturales. "Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito".
2. Elegir a un valuador autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dentro del listado que presente la Entidad correspondiente.
3. Obtener, previa solicitud, el modelo del clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes con anterioridad a su firma, una vez que se haya autorizado la celebración del otorgamiento del crédito garantizado a la Vivienda.
4. Si el crédito garantizado a la vivienda está en Unidades de Inversión (UDIS), su pago podría aumentar ante una variación en la inflación. “Los montos a pagar de este crédito varían conforme al comportamiento de la moneda o índice de referencia”.
5. Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago, puede afectar su patrimonio e historial crediticio.
6. Si el crédito garantizado a la vivienda es a tasa variable, los intereses que generen a su cargo pueden cambiar y en su caso aumentar ante un ajuste en las tasas de interés utilizadas como referencia. “Al ser tu crédito de tasa variable, los intereses pueden aumentar”.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



COSTO ANUAL TOTAL PROMEDIO

CrediBajío Casa esquema Tradicional Cofinavit Individual

CAT PROMEDIO 16.5% Sin IVA. **Tasa de interés Anual Fija**. Fecha de cálculo y vigencia del 18 de junio al 18 de diciembre de 2026, para fines informativos y de comparación. Para Información sobre condiciones y comisiones consulte **www.bb.com.mx.**

CrediBajío Casa esquema Tradicional Cofinavit Conyugal

Tasa de Interés Ordinaria Anual Fija	13.20%	14.20%	14.20%	14.20%
Plazo de 15 años	Aforo 60%	Aforo 70%	Aforo 80%	Aforo 90%
CAT PROMEDIO	CrediBajío Casa esquema Cofinavit Conyugal			
Vivienda Económica	16.6% Sin IVA	17.4% Sin IVA	17.3% Sin IVA	17.2% Sin IVA
Vivienda Media	15.9% Sin IVA	17.0% Sin IVA	16.9% Sin IVA	16.8% Sin IVA
Vivienda Residencial	15.7% Sin IVA	16.7% Sin IVA	16.7% Sin IVA	16.6% Sin IVA
Vivienda Residencial Plus	15.6% Sin IVA	16.6% Sin IVA	16.6% Sin IVA	16.5% Sin IVA

El cálculo del CAT se efectuó considerando los valores de vivienda establecidos por la Sociedad Hipotecaria Federal a diciembre de 2025: Económica $742,112, Media $1,759,859, Residencial $3,858,964 y Residencial Plus $8,099,579.

Fecha de cálculo y vigencia del 18 de junio al 18 de diciembre de 2026.

El cliente podrá contratar el seguro con la compañía de su elección, siempre y cuando esta se encuentre autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para su operación en territorio nacional, debiendo presentar la documentación que el Banco solicite".

CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

- Persona Física.
- Edad Mínima 25 años. No mayor a 75 años al final del plazo de crédito.
- El ingreso bruto debe ser mínimo de $ 8,000.
- Deberá comprobar una antigüedad en empleo y domicilio de 3 años en combinación de estos dos criterios.
- Presentar 2 referencias crediticias.
- Tener antecedente positivo en el buró de crédito al menos el último año antes de solicitar el crédito.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



- El Cónyuge podrá ser Coacreditado. En el caso que el acreditado este casado por régimen de sociedad conyugal, y sin importar que no acumule ingresos, el Cónyuge participará en el crédito como Obligado Solidario y Garante Hipotecario. Por lo anterior los coacreditados deberán contratar obligatoriamente un seguro, teniendo la opción de elegir el del Banco.
- Ser de nacionalidad mexicana, en caso de extranjeros residentes en el país es imprescindible presentar la Forma Migratoria (FM) con pasaporte vigente del país de origen.
- Resultado satisfactorio del Estudio Socioeconómico.
- Tener relación laboral vigente.
- No haber tenido un crédito INFONAVIT.
- Contar con 116 puntos y cumplir con los requisitos de las Reglas de Otorgamiento de Crédito del INFONAVIT.
- Carta de instrucción irrevocable firmada, para la aplicación del saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- Carta de autorización de trámite.

REQUISITOS DEL INMUEBLE

- Ubicación en zona urbana y vida útil mínima de 25 años.
- Inmueble libre de gravamen, debiendo considerar siempre que al formalizar la operación INFONAVIT y Banco del Bajío, S.A., queden en primer lugar.
- Contar con un avalúo vigente por parte de BanBajío.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

- Solicitud de Crédito Hipotecario Cofinavit debidamente requisitada y firmada.
- Identificación oficial con fotografía del solicitante y obligado solidario (biometría):
    - Credencial para votar o pasaporte mexicano acompañado de alguna de las siguientes identificaciones: Licencia de Conducir o Forma Migratoria (FM2 o FM3) con pasaporte vigente del país de origen.
- Comprobante de domicilio del solicitante y obligado solidario:
    - Recibo de teléfono, luz o agua con antigüedad no mayor a 2 meses.
- Acta de matrimonio o divorcio, o defunción del cónyuge en su caso.
- Acta de nacimiento
- Estado de cuenta bancario que incluya la cuenta CLABE.
- Autorización para consulta en Buró de Crédito.
- Forma Migratoria (FM) con pasaporte vigente del país de origen (en caso de aplicar).

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

ASALARIADOS | Deberá de cubrir uno de los siguientes puntos:

1. Comprobante de ingresos: Últimos tres meses de recibos de nómina, carta de empresa y Número de IMSS.
2. Últimos tres meses de recibos de nómina y últimos tres estados de cuenta donde se identifiquen depósitos de nómina.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DEL INMUEBLE

- Copia de la escritura de propiedad o de la promesa de compra- venta.
- Boletas de Agua y Predial al corriente en sus pagos.
- Escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Planos arquitectónicos.

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



- Régimen de propiedad en condominio (vivienda en condominio).
- Tabla de indivisos (vivienda en condominio).
- Reglamento y carta de no adeudo de mantenimiento (vivienda en condominio).
- Aviso de terminación de obra, alineamiento y número oficial (vivienda nueva).
- Solicitud de avalúo, según la Ley de Transparencia, articulo 7:

  "El acreditado tendrá derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente el banco".

DEDUCIBILIDAD DE INTERESES

- Los intereses reales efectivamente pagados, derivados de créditos hipotecarios cuyo destino sea adquisición, construcción o remodelación de casa habitación, podrán ser deducibles para el cálculo del Impuesto sobre la Renta en la declaración anual, siempre que el monto del crédito otorgado no exceda de 1.5 millones de UDIS, o hasta el interés correspondiente a esta cantidad.
- Los intereses derivados del crédito hipotecario, cuyo destino sea Liquidez, causan IVA y no podrán hacerse deducibles para el Impuesto sobre la Renta.
- Son causantes de IVA los intereses derivados del crédito hipotecario cuyo destino sea Cambio de Acreedor y su origen sea distinto al de adquisición y tampoco serán deducibles para Impuesto sobre la Renta.

TRÁMITE DE CRÉDITO

Si desea iniciar con el trámite de su crédito, acuda a cualquiera de nuestras sucursales donde con gusto le atenderemos. Para conocer más acerca de ubicación y horarios de atención, consulte la dirección electrónica **www.bb.com.mx**

RIESGOS

- Incumplir tus obligaciones te pueden generar comisiones e intereses moratorios.
- Contratar créditos que excedan tu capacidad de pago afecta tu historial crediticio.
- El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal por el total del pago frente a la Institución Financiera.

ACLARACIONES

- **UNE BanBajío** (Unidad Especializada de Atención a Clientes): (477) 740 78 75 | une@bb.com.mx
- **CONDUSEF** (Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros) a través de los números telefónicos en el territorio nacional: 800 999 80 80 y en la Ciudad de México: (55) 53 40 09 99 www.gob.mx/condusef

BanBajío

Folleto explicativo

Cofinavit



Para mayor información de nuestros productos y servicios, incluida promociones, seguros, términos y condiciones, concepto, monto y periodicidad de comisiones, favor de comunicarse a nuestro **Centro de Contacto** **al 477 7 10 46 99** desde cualquier parte del país o por medio de la siguiente dirección electrónica www.bb.com.mx

Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple.

JUNIO 2026