

Se presenta a continuación el análisis de alternativas financieras para la adquisición de la propiedad ubicada en **Santa Julia, Irapuato**, con un valor comercial de **\$3,200,000 MXN**. Dado que el inmueble está clasificado como **taller y locales comerciales**, se requiere de esquemas especializados en adquisición de inmuebles comerciales o productivos, ya que los créditos tradicionales de vivienda (como Infonavit o Fovissste) no aplican para este giro de propiedad.

Para el cálculo de estas opciones, se considera un **Aforo** (porcentaje del valor total que el banco presta) promedio del **70%**, lo que implica un monto de financiamiento de **\$2,240,000 MXN** y un pago inicial estimado de **\$960,000 MXN** más gastos notariales.

## 1. Santander: Súper Hipoteca Local Comercial

Se posiciona como la opción de **mayor plazo de financiamiento**.

- **Tasa Anual:** Estimada en **13.50% - 14.50%** fija.
- **Plazo:** Hasta **15 años** (180 meses).
- **Ventaja:** Ofrece el **menor pago mensual** debido a la extensión del plazo, ideal para no comprometer el flujo de caja operativo del taller.
- **CAT (Costo Anual Total):** Aproximado de **16.5% sin IVA**. (El CAT es el indicador que suma intereses, seguros y comisiones para conocer el costo real anual).

## 2. BBVA: Crédito Hipotecario PyME

Destaca por ofrecer el **mayor monto de préstamo** según el nivel de ingresos comprobables.

- **Tasa Anual:** Desde **14.00%** sujeta a perfil crediticio.
- **Plazo:** Hasta **10 años**.
- **Ventaja:** Rapidez en la evaluación si ya se es cliente de la institución. Permite financiar locales, bodegas u oficinas con una estructura de pagos fijos.
- **CAT:** Promedio de **19.2% sin IVA**.

## 3. Banorte: Adquisición de Inmueble Comercial

Es la opción con la **mejor tasa anual y CAT** bajo perfiles de alta solvencia.

- **Tasa Anual:** Competitiva, partiendo desde **12.90%** bajo el programa "Tu Negocio".
- **Plazo:** Hasta **10 años**.
- **Ventaja:** Facilidad en trámites de **escrituración** (proceso legal para registrar la propiedad a nombre del comprador) y seguros multiriesgo que cubren la estructura del taller.

## 4. Scotiabank: Crédito para Locales y Oficinas

Especializado en la **estabilidad del pago mensual**.

- **Tasa Anual:** Estimada en **14.20%**.
- **Plazo:** Hasta **15 años**.

- **Ventaja:** Esquema de pagos nivelados que no varían durante toda la vida del crédito, facilitando la planeación financiera a largo plazo.
- **CAT:** Aproximado de **17.8% sin IVA.**

## 5. Caja Popular Mexicana (CPM): Crédito Productivo

La alternativa con **menos requisitos y score financiero** (historial en el Buró de Crédito) riguroso.

- **Tasa Anual:** Tasa fija única del **23.28% más IVA.**
- **Plazo:** Hasta **120 meses** (10 años) para adquisición de inmuebles.
- **Ventaja:** Accesibilidad para socios de la región Bajío que no cuentan con estados de cuenta bancarios tradicionales pero tienen capacidad de ahorro.
- **Requisito clave:** Se requiere ser socio y contar con un ahorro del **10%** del monto solicitado como garantía.
- **CAT:** Promedio de **28.3% sin IVA.**

---

### Resumen Comparativo

Criterio	Institución Líder
Mejor Tasa / Menor CAT	Banorte
Mayor Plazo / Menor Pago	Santander / Scotiabank
Menos Requisitos	Caja Popular Mexicana
Mayor Monto de Préstamo	BBVA

Se informa que, al ser una propiedad **libre de gravamen** (sin deudas registradas), el proceso de firma de escrituras puede realizarse de manera inmediata una vez aprobado el crédito.