

ANTES DE REALIZAR LA COMPRA DE UN INMUEBLE

Lo básico que debe conocer de un crédito hipotecario

Hay información que nos puede ahorrar dolores de cabeza

Marisol Dionisio
EL ECONOMISTA

CUANDO SE piensa en adquirir una vivienda, la interrogante más común es ¿cómo obtendré el dinero para comprarla?, ya que este tipo de bienes son de alto valor, por lo que difícilmente se pueden pagar sin contar con un crédito que en muchas ocasiones es de largo plazo.

Lo más factible será recurrir a algún esquema de crédito hipotecario para obtener liquidez y poder realizar la compra del inmueble de su interés.

Sin embargo, es común que el consumidor no cuente con la información exacta para hacer la mejor elección.

Si bien es necesario conocer las opciones de financiamiento que existen en el mercado, hay pregun-

tas básicas que en ocasiones no tomamos en cuenta al momento de la compra y que pueden hacer el proceso más sencillo y ahorrarnos dolores de cabeza.

“El mejor crédito es aquel que se adapta a las necesidades de ahorro y pago del interesado”, explicó Ricardo Aguirre, director de Productos de Banca Hipotecaria Bancomer.

mdionisio@eleconomista.com.mx

69%
DE LOS
créditos
en el 2009
se colocaron
a través
de Infonavit
y Fovissste.

DETALLES

Traje a la medida

EL INTERESADO además de comparar entre diversos créditos, también deberá evaluar de manera minuciosa:

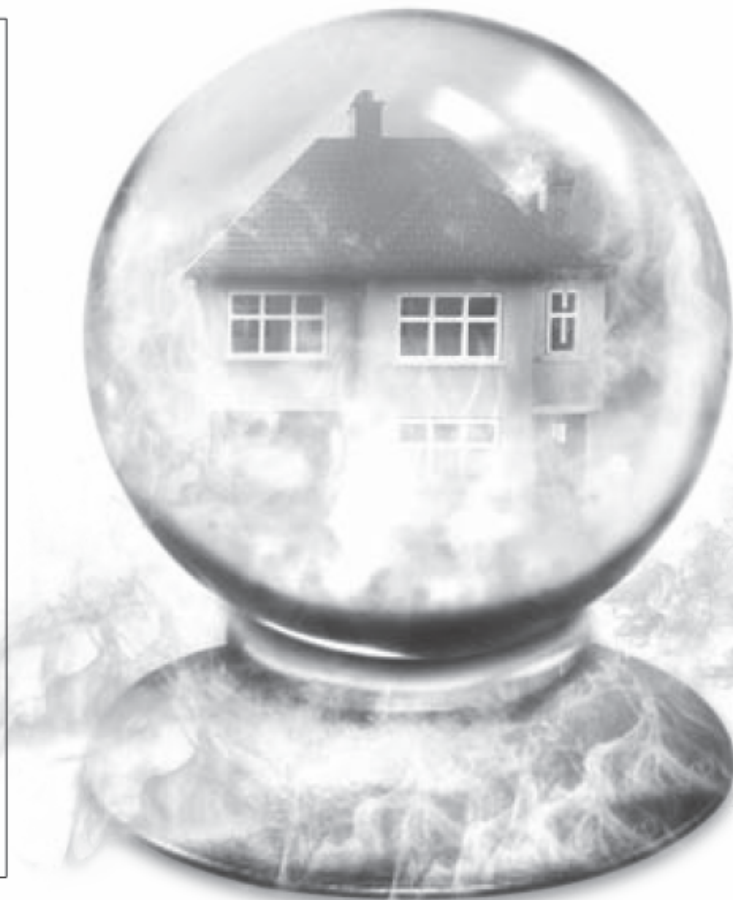
El tipo de crédito. Se refiere a elegir entre una tasa fija, variable o mixta; lo mejor es optar por tasa fija, y el tipo de moneda, pesos, Udis o salarios mínimos.

La opción en Udis y salarios mínimos permite obtener mayor capacidad de crédito, pero los pagos van aumentando.

En pesos ofrecen mayor certidumbre al acreditado por saber el total a pagar, pero el monto del crédito a obtener es menor.

Plazo contratado. Los créditos hipotecarios se ofrecen desde cinco hasta 30 años, a menor tiempo, mayor pago mensual; y a mayor plazo, menor pago mensual.

Tasa de interés que se determina de acuerdo con el tipo de crédito y el plazo contratado. Por ejemplo, un crédito a 15 años lo encontrará con una tasa de interés desde 12.75 hasta 13.40 por ciento.



MITOS Y REALIDADES

Especialistas de banca hipotecaria de Bancomer enumeran los principales mitos al momento de solicitar un crédito hipotecario.

- **Mito:** Si alguna institución le ofrece un crédito hipotecario hay que aceptar de inmediato, no vaya a ser que se arrepientan y lo rechacen.
- **Realidad:** Aceptar un crédito sin antes saber si se adapta a sus necesidades es un error. En el mercado existen muchas instituciones que ofrecen diversos tipos de financiamiento como: Bancomer, Santander, HSBC y sofoles como Su Casita, Casa Mexicana, entre otras.
- **Mito:** El crédito hipotecario cubre la totalidad del valor del inmueble.
- **Realidad:** Ninguna de las instituciones otorga como crédito el monto total del valor de la vivienda, el porcentaje de financiamiento, también conocido como aforo, alcanza 95% del valor, y lo más común es otorgar 80% del total.
- Hay que tomar en cuenta que a mayor financiamiento, menor enganche y mayor mensualidad. Además de los gastos extra como la comisión por apertura del crédito, que usted tendrá que cubrir en el pago inicial.
- **Mito:** Si obtiene un crédito hipotecario y pierde el empleo, ya no podrá pagarlo.
- **Realidad:** Cuando uno adquiere una hipoteca generalmente viene acompañada de un seguro por desempleo, así que hay que preguntar por él y por otros seguros implícitos en el crédito, cómo funcionan y si se debe realizar un pago adicional.
- **Mito:** Un préstamo hipotecario casi nunca es posible para personas que trabajan por cuenta propia.
- **Realidad:** Cualquier persona puede acceder a un esquema de crédito hipotecario siempre y cuando compruebe su actividad laboral y sus ingresos.
- Se pueden comprobar ingresos con cuentas bancarias, recibos de honorarios, facturas, entre otros.
- Existe la posibilidad de participar en un programa de ahorro en un lapso de seis meses para que puedan otorgar el crédito.
- Las personas a las que se les niega el crédito son aquellas que registran un mal historial en las sociedades de información crediticia o no demuestran capacidad de pago.