



¿En qué fijarse al pedir un CRÉDITO HIPOTECARIO?

“ Alternativas de financiamiento para la adquisición de una vivienda hay muchas y todas ellas con distintas características. Te presentamos puntos importantes que debes considerar antes de elegir una opción de crédito. ”



Desembolso inicial. Son una serie de gastos que deberás cubrir al contratar el crédito (avalúo, enganche, comisión por apertura, gastos de investigación y de escrituración), y para ello es importante que cuentes con un ahorro previo que te permita cubrirlos.

Tasa de interés. Es el costo que deberás pagar por el dinero que te presten; lo recomendable son los créditos a tasa fija, pero también hay variable, variable con tope y mixta.

Aforo (monto del préstamo). Es la cantidad de dinero que te presta la institución en proporción al valor del inmueble, generalmente el aforo es del 80% del valor de la vivienda.

Moneda. No todos los créditos hipotecarios en nuestro país son en pesos, hay en Unidades de Inversión (UDIs) e incluso en algunos casos el saldo del crédito se actualiza de forma anual conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por ello es importante conocer este rubro, ya que esto afecta de forma distinta el comportamiento del crédito.

Plazo (vida del crédito). Tiempo máximo que tienes para pagar a la institución financiera el dinero que te prestó, puedes contratarlo desde cinco hasta 30 años.

Amortización (pago a capital). Monto de la mensualidad que va directamente al pago de tu deuda. Durante los primeros años (5 a 10), poco más del 80% de los pagos que realices serán para pagar intereses.

Oferta vinculante. Contiene cuánto te costaría (en pesos y centavos) adquirir tu casa si contratas un crédito con cierta institución financiera. La puedes solicitar sin costo alguno con la institución que ofrece el crédito.

Seguros. Al contratar un crédito hipotecario también deberás pagar una cantidad por concepto de seguros, vienen contemplados dentro de las mensualidades del crédito, lo más común es que te incluyan seguro de vida y seguro de daños.

Pagos anticipados. Una opción para liquidar tu deuda antes del plazo acordado o pagar menos intereses, es realizar pagos anticipados directamente a capital. Lo recomendable es hacerlos durante los primeros años del crédito, y siempre analizando tu presupuesto.

RECUERDA QUE UN CRÉDITO HIPOTECARIO ES UN COMPROMISO A LARGO PLAZO, POR LO QUE TOMARTE EL TIEMPO PARA COMPARAR OPCIONES TE AYUDARÁ A ELEGIR EL QUE MEJOR SE ADECUA A TUS NECESIDADES.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



COMISIÓN NACIONAL PARA LA PROTECCIÓN
Y DEFENSA DE LOS USUARIOS DE
SERVICIOS FINANCIEROS



condusef.gob.mx