



Crédito Hipotecario, compártelo en pareja

Crédito Hipotecario Mancomunado tu mejor opción

Hoy en día se piensa que tener una casa o departamento propio es algo casi imposible. Sin embargo, existe una variedad de créditos por medio de los cuales puedes lograrlo, más aún, si tramitas tu crédito hipotecario en conjunto con tu pareja; esto aumentará tus posibilidades de obtenerlo y el monto del préstamo al cual puedes acceder.

A esta modalidad de crédito se le conoce como "Crédito Hipotecario Mancomunado" y puedes acceder a él ya sea por medio de un Banco, una SOFOM E.N.R., del INFONAVIT o el FOVISSSTE.

En esta modalidad de crédito hipotecario se toman en cuenta tus ingresos y los de tu pareja para determinar el monto que dichas instituciones pueden prestarles. Los requisitos para la contratación del Crédito Hipotecario Mancomunado son básicamente los mismos que para un Crédito Hipotecario Individual (cada institución solicita la documentación que crea pertinente), sólo que ambos deberán entregar la documentación solicitada. Asimismo si alguno de los dos tiene problemas en el Buró de Crédito, repercutirá para el trámite.

Algunas instituciones permiten tramitar el Crédito Hipotecario Mancomunado a parejas que viven en concubinato o entre familiares, aunque la gran mayoría solicitan que exista un matrimonio constituido comprobable por medio del acta civil de matrimonio.

Para fines de la contratación del crédito ambos firmarán el contrato, sin embargo el que aporte mayor ingreso será el que se reconozca como acreditado y el otro será el coacreditado pero su situación será la misma, teniendo las mismas responsabilidades y

beneficios. De este modo ambos se obligan a pagar el préstamo según lo convenido y al final del crédito ambos serán dueños del inmueble en partes iguales sin importar quién aportó más y quién menos.

Bancos

Instituciones	Consultas, reclamaciones y controversias		Sanciones		Supervisión de Condusef	Prácticas no sanas	Clausulas abusivas particulares*	Observaciones de Condusef	Calificación General por producto (Calificación 0-10)
	Total de reclamaciones	Índice de reclamación por cada 10 mil contratos	Total	Monto de multa promedio (\$)	Calificación 0-10				
Banca Mifel	1	0.1	0	-	7	S/I	S/I	3	9.24
Ve por Más	0	0	0	-	5.8	S/I	S/I	S/I	8.95
Bansi	0	0	0	-	5.7	S/I	S/I	S/I	8.93
Scotiabank	210	25.4	0	-	8.3	S/I	S/I	S/I	8.25
BanBajío	24	22.1	0	-	6.48	S/I	S/I	2	7.96
Inbursa	9	20.8	0	-	5.4	S/I	S/I	S/I	7.76
Santander	271	19.7	0	-	3.82	S/I	S/I	5	7.43
Banamex	247	11.2	4	31,165	8.7	S/I	S/I	S/I	7.34
Bancomer	548	17.2	2	24,669	7.2	1	S/I	1	6.72
Banregio	7	11.1	0	-	6.76	S/I	8	1	6.61
Afirme	6	16.1	0	-	9.24	1	171	S/I	6.47
HSBC	187	43.6	2	29,948	8.58	S/I	S/I	S/I	6.01
Banorte	425	31.4	6	21,353	7.56	S/I	S/I	2	5.98
Banco Inmobiliario Mexicano	23	66.9	0	-	2.9	S/I	S/I	14	4.73

Sofomes E.N.R.

Instituciones	Consultas, reclamaciones y controversias		Sanciones		Supervisión de Condusef	Prácticas no sanas	Clausulas abusivas particulares*	Observaciones de Condusef	Calificación General por producto (Calificación 0-10)
	Total de reclamaciones	Índice de reclamación por cada 10 mil contratos	Total	Monto de multa promedio (\$)	Calificación 0-10				
1	Omnifinanciera, S.A de C.V., SOFOM, ENR	0	0	0	-	26	S/I	75	8.15
2	Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR	0	0	0	-	206	S/I	64	8.03

¿Que institución elegir?

En el caso de Bancos y SOFOMES E.N.R., podrás encontrar varias opciones de créditos los cuales operan bajo esta modalidad mancomunada y en alianza con el INFONAVIT y FOVISSSTE, acércate al que más te convenga y consulta el comportamiento de las diversas instituciones que ofrecen este producto en el Buró de Entidades Financieras.

Seguros, seguros y más seguros

Una vez que obtuviste tu crédito, existen diversos factores que pueden afectar tu capacidad de pago, o que ponen en riesgo tu patrimonio. Todas las instituciones que ofrecen Créditos Hipotecarios al momento de firmar el contrato estipulan los diversos seguros que se deben cubrir durante la vida del crédito. Pero OJO, recuerda que las ventas atadas están prohibidas y tú puedes elegir el seguro que más te convenga y que cubra mejor tus necesidades. Es por esto que te recomendamos que consultes en el Buró de Entidades Financieras

los diversos productos de seguros que te pueden proteger en caso de algún imprevisto, por ejemplo el “Seguro de Casa Habitación” y el “Seguro de Desempleo”.

Debemos recordar que la muerte de alguno de los dos es algo que puede llegar a ocurrir y en este caso debemos notificar de inmediato a la institución de crédito y a la aseguradora para proceder al trámite del seguro de vida. Mientras el crédito esté activo, ambos estarán cubiertos por el seguro de vida, en caso de la

muerte de alguno de los dos, el seguro liquidará completamente el saldo insoluto de la deuda siempre y cuando en la póliza figure el esquema de cobertura mancomunada conyugal. Por lo que te recomendamos que antes de adquirir tu crédito revises en el Buró de Entidades Financieras las aseguradoras que ofrecen este producto y decidas mejor cual es la que más te conviene y una vez que decidas revisa bien las coberturas, montos asegurados y demás cláusulas del seguro de vida que contrates.

Tips

- No cambies de empleo mientras realizas el trámite.
- La vivienda no debe estar intestada y el vendedor no debe tener ningún impedimento jurídico para realizar la venta.
- Verifica que la casa no esté en zona de riesgo y que cuente con todos los servicios (agua, drenaje, energía eléctrica y banquetas).
- La vivienda debe tener una vida útil de por lo menos 30 años.
- Su valor no debe rebasar los montos estipulados para cada producto de crédito.
- No firmes ningún contrato de compraventa ni des anticipos hasta que no tengas autorizado tu crédito y sepas cuánto te prestarán.
- No aceptes avalúos de casas que no estén terminadas.

Seguro casa

Instituciones	Consultas, reclamaciones y controversias		Sanciones		Supervisión de Condusef	Observaciones de Condusef	Calificación General por producto (Calificación 0-10)
	Total de reclamaciones	Índice de reclamación por cada 10 mil siniestros	Total	Monto de multa promedio (\$)	Calificación 0-10		
La Latino	0	0	0	-	10	S/I	10.00
AIG	2	18.232	0	-	9.9	S/I	9.84
Multiva	0	0	0	-	9.1	S/I	9.78
HSBC	3	-	0	-	10	S/I	6.00
Bancomer	106	541.369	0	-	9.8	S/I	5.95

*Si quieres consultar la información completa de este cuadro, visita www.buro.gob.mx

Seguro desempleo

Instituciones	Consultas, reclamaciones y controversias		Sanciones		Supervisión de Condusef	Observaciones de Condusef	Calificación General por producto (Calificación 0-10)
	Total de reclamaciones	Índice de reclamación por cada 10 mil siniestros	Total	Monto de multa promedio (\$)	Calificación 0-10		
Primero	0	0	0	-	9.6	S/I	9.9
Inbursa	3	6.361	0	-	9.6	S/I	9.68
HSBC	23	23.508	0	-	9.2	S/I	9.00
El Potosí	1	14.535	0	-	SE	S/I	7.01
Zurich	81	118.041	1	31,165	4.9	S/I	2.63

*Si quieres consultar la información completa de este cuadro, visita www.burogob.mx

A tomar en cuenta

Recuerda contemplar los gastos extra que conlleva adquirir tu crédito hipotecario y que corren por cuenta del contratante, como son:

- Avalúos
- Comisiones
- Seguros
- Escrituración

Por último

Cuando te encuentres analizando cuál es tu mejor opción entre las diversas instituciones de crédito, recuerda solicitar la oferta vinculante. Es un documento que, cuando así lo solicites, deben entregarte por escrito, sin costo y de forma obligatoria, las instituciones con las que deseas contratar créditos hipotecarios. En ella deben informarte cuánto te costaría, en pesos y centavos, adquirir tu casa si contratas un crédito con ellos y el esquema de pagos respectivo. Una vez emitida, la entidad está obligada a otorgarte el crédito en los términos y condiciones ahí expresadas, de acuerdo a los datos que proporcionas, siempre

y cuando cumplas con las formalidades que establece la ley.

El Crédito Hipotecario Mancomunado es una de las mejores opciones para adquirir una mejor casa o departamento juntando los ingresos de ambos, pero hay que tomar en cuenta que es una deuda alta a largo plazo por lo que debes platicarlo muy bien con tu

pareja, analizar todas y cada una de las opciones que tengan, revisar el comportamiento de las instituciones de su elección en el Buró de Entidades Financieras y preguntar cualquier duda que tengan antes de firmar y contratar. En caso que los dos estén plenamente convencidos te recomendamos optar por este esquema.

