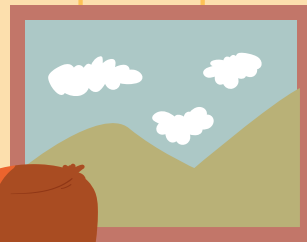


¿TU hipoteca NO TIENE fin?

Cambiarte a otra
institución tiene sus ventajas



¿Eres de las personas que han recurrido a un crédito hipotecario y sientes que por más que pagas tus mensualidades la deuda no tiene fin? No te desesperes, ¿sabías que puedes mejorar las condiciones de pago de tu hipoteca? Si te interesa saber cómo, en este artículo te hablaremos sobre la subrogación de hipotecas, las ventajas de recurrir a esta opción y cómo puedes lograrlo.

La subrogación de hipotecas es un procedimiento que puedes iniciar si buscas mejorar las condiciones contractuales de tu crédito hipotecario. Consiste en trasladar tu crédito a otra institución financiera que ofrezca mejor tasa de interés, plazo del crédito, mensualidad y Costo Anual Total (CAT). Es así que, de acuerdo con tus necesidades, podrías buscar una opción con un pago mensual menor o incluso disminuir el monto total o también podrías negociar con tu banco actual una mejora de condiciones de pago.

Este proceso también es conocido como Movilidad Hipotecaria y se implementa desde 2003, pero fue con la Reforma Financiera de 2014 que se estableció un procedimiento más flexible y claro para poder materializarlo, logrando entre otras cosas, que los bancos no puedan negarse a realizar la subrogación hipotecaria si así lo decide la persona acreditada.

Esto permite una mayor competencia entre las instituciones bancarias, haciendo que bajen sus intereses para mantener y adquirir nuevos contratos.

Es fundamental mencionar que la subrogación hipotecaria no significa la cancelación del crédito que tienes con tu banco al pasarte a otro, ya que obtener un nuevo crédito generaría mayores gastos por la cancelación de la primera hipoteca, constituir la nueva y pagar la comisión por apertura de crédito.

Más bien, se trata de sustituir al acreedor dentro del crédito original, el plazo y la tasa de interés en la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

¿Cuáles son los beneficios?

Si estás pensando en solicitar la subrogación de tu crédito hipotecario para obtener mejores condiciones, pero aún no te has decidido, debes contemplar los siguientes consejos:

TASA DE INTERÉS:

- Debes revisar la tasa de interés y el Costo Anual Total (CAT) que te ofrece la nueva institución financiera.
- Es importante comprender que una tasa de interés menor no siempre garantiza un costo más bajo.
- Realiza una búsqueda de los créditos hipotecarios para conocer cuáles te ofrecen las tasas de interés más bajas.
- Debido a que los productos de crédito que se encuentran referenciados a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIIE) regularmente tienen tasas de interés elevadas, se recomienda realizar la movilidad hipotecaria por otra que ofrezca mejores condiciones.

MENSUALIDAD Y PLAZOS:

- No es recomendable llevar a cabo la subrogación de hipoteca en caso de que te falten pocos años para terminar de liquidar el crédito.
- Al reducir el plazo te permitirá liquidar antes la deuda, pero aumentará el pago de la mensualidad.
- Debes evaluar el plazo de la deuda y el costo total a pagar si la mensualidad de crédito es menor.

¡Ojo!, previo a decidir si deseas realizar la movilidad hipotecaria es importante que consideres los beneficios del crédito con los que cuentas actualmente. Es decir, si has sido una persona que paga en las fechas correspondientes y tienes una tasa de interés menor, todo esto se cancelará automáticamente al contratar con un nuevo banco.

PASOS QUE DEBES SEGUIR PARA SUBROGAR TU CRÉDITO

1. Si tienes inquietud por mejorar tu crédito hipotecario, lo primero que debes hacer es buscar qué institución te ofrece mejores condiciones de crédito.
2. En caso de que encuentres una opción, deberás solicitar al banco con el que tienes tu adeudo, un "estado de cuenta para efectos de subrogación". El banco está obligado a emitirlo en un plazo de 15 días naturales.
Al solicitar dicho documento le estás notificando a tu banco que buscas realizar la subrogación de tu crédito hipotecario.
En ocasiones, los bancos acreedores originales llegan a ofrecer mejorar las condiciones del crédito con el fin de conservar a sus clientes, en estos casos puedes realizar un convenio modificatorio al crédito.
3. Si transcurre dicho plazo y tu banco no ha respondido a tu solicitud, acude a las oficinas de la CONDUSEF o pide asesoría en línea para que te asistamos con tu trámite.
4. Una vez que cuentes con el "estado de cuenta para efectos de subrogación" deberás entregarlo al nuevo banco, el cual pagará el saldo del crédito al banco original y tu crédito hipotecario quedará trasladado.
5. Por último, deberás acudir al notario y pagar los derechos de registro.

¿Realizar este cambio tiene un costo?

La ventaja de realizar la movilidad hipotecaria es que no representa una cancelación del crédito para contratar otro, sino únicamente el traslado a un acreedor diferente, por lo que no se debe volver a escriturar el inmueble, ni pagar impuestos, pero sí deberás contemplar los siguientes costos:

- **Gastos notariales.** Los Registros Públicos de la Propiedad están regulados por leyes locales, por tanto, el costo varía de acuerdo con la entidad.
- **Avalúo.** Los bancos realizan un estudio del valor del bien inmueble que cobran a los clientes.
- **Comisión de apertura.** Algunos bancos la cobran, por lo que es recomendable que siempre preguntes por las comisiones que te cobrarán.
- **Seguro de desempleo.** Ciertas entidades financieras optan por solicitar este seguro, para que en caso de que te quedes sin empleo, la póliza te cubra por determinado tiempo en tus pagos mensuales.

Compara las opciones del mercado

Es muy importante que analices las opciones que te ofrecen las instituciones bancarias, y puedes ayudarte con el **Simulador de Movilidad Hipotecaria** de la CONDUSEF. Este simulador te permitirá comparar entre las diversas instituciones, y así elegir la opción que más se ajuste a tus necesidades. Si deseas acceder al simulador, ingresar a través de la página de la CONDUSEF: www.condusef.gob.mx, y dirígete al apartado "Simuladores y Calculadoras".

