¿Tu crédito hipotecario te ASFIXIA?

Opta por la Movilidad Hipotecaria

La **Movilidad Hipotecaria**, también conocida como Subrogación Hipotecaria, es la posibilidad de trasladar tu crédito inmobiliario de una institución financiera a otra, con el objetivo de mejorar tu opción de pago, tasa de interés, mensualidades y Costo Anual Total (CAT).

Algunos beneficios de este servicio son los siguientes:

- **Obtener mejores condiciones** a las del crédito vigente y puede ser con la institución inicial o una nueva.
- **El proceso se facilita** debido a que la institución es la que realiza el trámite.
- **Promueve mayor competencia** entre instituciones.
- **Incentiva la participación de otras instituciones** no tan predominantes a ganar clientes, al ofrecer mejores condiciones de crédito.

Antes de realizar el trámite, **compara los requisitos** que te solicitan, así como las características que debe cumplir tu crédito y situación actual. Dichos requisitos dependerán de la institución a la que te quieras cambiar, pero por lo general son los siguientes:

- **Tener una antigüedad del crédito** de 1 a 3 años en la institución original.
- Que **el monto del crédito** a trasladar no sea mayor al 90% del valor del inmueble.
- **Estar al corriente en los pagos** con la institución inicial.
- **Buen historial crediticio.**
- **Antigüedad laboral** de al menos 3 años en la misma actividad.

Para ayudarte un poco en esta decisión, te mostramos un ejemplo en el cambio de hipotecaria.

Supongamos que una persona adquiere una vivienda de $1 millón 200 mil 909 pesos y contrata un crédito hipotecario por $960 mil 727 pesos (valor del inmueble menos el enganche) con una tasa de interés del 11.9%, a un plazo de 20 años.

Después de efectuar varias mensualidades, redujo cinco años el crédito, pero le falta liquidar el monto correspondiente a 15 años y sabe que se le va a complicar en los siguientes pagos. Una de sus amistades le recomendó utilizar el Simulador de Movilidad Hipotecaria de la CONDUSEF, antes de tomar cualquier otra decisión.

Al aceptar la propuesta, la persona usuaria ingresó los datos que le solicitó el simulador, siendo estos los datos actuales:

	Crédito actual	a 5 años	a 10 años	a 15 años	a 20 años
Por pagar	$881,327	$881,327	$881,327	$881,327	$881,327
Pago mensual	$11,326	$18,452 a $20,623	$11,173 a $13,610	$8,960 a $11,495	$7,973 a $10,582
Pago total	$2,038,680	$1,137,779 a $1,253,461	$1,385,128 a $1,631,277	$1,641,571 a $2,193,926	$1,889,249 a $2,774,851

Fuente: Simulador de Movilidad Hipotecaria, CONDUSEF, marzo 2021

Como se mencionó anteriormente, **a la persona le restan 15 años** para liquidar su deuda, por lo que indicó que requiere que los pagos sean menores a los que realiza actualmente. También seleccionó una de las instituciones que le ofrecen mensualidades menores, aunque decide que **es mejor aumentar el plazo para que se reduzcan todavía más.**

En el simulador selecciona la opción de 20 años, y le muestra las alternativas disponibles.

Institución y Producto	Pago mensual (inicial)	Pago total	Tasa de interés (inicial)	Costo por cambiarse de institución	CAT
Scotiabank Valora	$7,973.33	$2,113,011.09	9.00%	$16,004	10.80%
HSBC Pago Bajo	$8,009.00	$2,243,570.00	9.50%	$65,543	11.20%
Santander Hipoteca Personal Santander Pagos Crecientes	$8,158.61	$2,360,816.66	9.89%	$95,197	11.90%
Citibanamex Hipoteca Perfiles	$8,517.26	$2,006,151.02	8.75%	$74,359	10.60%
Scotiabank Pagos Oportunos	$8,863.47	$1,889,249.27	9.00%	$16,004	10.70%

Fuente: Simulador de Movilidad Hipotecaria, CONDUSEF, marzo 2021

En el ejemplo se buscan **mensualidades más bajas**, sin embargo, estas no son las únicas opciones que tiene, pues si quiere **pagar menos al final de la vida del crédito**, también puede ordenar las instituciones por **pago total**, mostrando así un nuevo orden en las columnas, donde puede comparar los montos totales al final del crédito.

Institución y Producto	Pago mensual (inicial)	Pago total	Tasa de interés (inicial)	Costo por cambiarse de institución	CAT
Scotiabank Pagos Oportunos	$8,863.47	$1,889,249.27	9.00%	$16,004	10.70%
Citibanamex Hipoteca Perfiles	$8,517.26	$2,006,151.02	8.75%	$74,359	10.60%
Scotiabank Valora	$7,973.33	$2,113,011.09	9.00%	$16,004	10.80%
HSBC Pago Fijo	$9,210.00	$2,210,400.00	9.50%	$39,103	11.80%
HSBC Pago Bajo	$8,009.00	$2,243,570.00	9.50%	$65,543	11.20%

Fuente: Simulador de Movilidad Hipotecaria, CONDUSEF, marzo 2021

Como pudiste apreciar, el simulador le mostró **distintas alternativas para mudar su crédito hipotecario a otra institución y con mejores opciones de pago.** Es muy sencillo de usar, basta con ingresar los datos que te solicita y automáticamente te mostrará algunos escenarios con las mejores condiciones. Puedes consultarlo en:

https://phpapps.condusef.gob.mx/condusef_subrogacion/index.php

Este simulador te ofrece distintas alternativas dependiendo de tus necesidades, recuerda que únicamente debes **comparar y elegir** la que más convenga y se adapte a lo que buscas.

También puedes comparar:

- Qué institución ofrece una tasa de interés más baja.
- Cuál le ofrece un costo más bajo por cambiarse de institución.
- Cual tiene un CAT más bajo.