



# ¿Tu primer **CRÉDITO** **HIPOTECARIO?**

Estos son los errores más comunes




**S**abemos que el tema de comprar tu primer departamento o casa es sin lugar a dudas uno de los eventos más importantes en tu vida y como tal, seguramente te encuentras sumamente emocionado por comenzar esta nueva etapa de tu vida.

Sin embargo, también debes tener muy presente que, si vas a hacer uso de un crédito hipotecario para lograr la compra de este inmueble, tendrás que tomar en cuenta varias consideraciones antes de elegir uno de estos productos financieros.

Por ello, el día de hoy en la revista *Proteja su Dinero* te daremos a conocer cuáles son los principales errores al momento de solicitar un crédito hipotecario, toma nota de esta información.

## ¿Para qué sirve un CRÉDITO HIPOTECARIO?

Los créditos hipotecarios forman parte de la extensa oferta de productos y servicios financieros que ofrecen los Bancos y demás instituciones financieras, estos son un tipo de préstamo con el cual podrás:

-  Adquirir una casa o departamento nuevo.
-  Construir tu casa o departamento desde cero.
-  Adquirir o pagar remodelaciones para tu vivienda.

## ¿Por qué no debes pedir un crédito hipotecario sin haberlo pensado seriamente?

Los créditos hipotecarios son uno de los tipos de préstamo más grande que solicitarás en tu vida, ya que suelen ser montos altos que deberás pagar de manera mensual durante al menos 5 o hasta 20 años.

## ¿Cuáles son los errores más comunes al solicitar un crédito hipotecario?

Ahora que ya sabes cuál es la importancia de un crédito hipotecario y el gran compromiso que estarás adquiriendo al solicitar uno, toma en cuenta los siguientes errores que las personas cometen al pedir su primer crédito hipotecario:

### No conocer tu historial crediticio

El primer error al momento de solicitar un crédito hipotecario, es el de no saber cómo se encuentra tu calificación financiera frente a los Bancos, es decir no conocer tu historial crediticio.

Como ya te mencionamos anteriormente, el crédito hipotecario se otorga por varios miles o millones de pesos; por lo cual, las instituciones financieras investigarán a fondo tu historial crediticio y en caso de tener alguna mala nota, es probable que no aprueben tu solicitud.



## Irte por la primera opción

El segundo error más usual al momento de hacer la solicitud de un crédito hipotecario es no haber hecho una búsqueda y comparación con al menos tres instituciones financieras. En este sentido trata de encontrar el crédito hipotecario que te ofrezca pagar la tasa de interés más baja posible.

Para conocer la opción más óptima, te invitamos a utilizar el simulador de crédito hipotecario de la CONDUSEF, en el cual podrás comparar entre todas las instituciones financieras y encontrar la opción más óptima.

### Aquí podrás conocer:

- ¿Quién cobra menos intereses?
- ¿Con quién pagas menos al final del crédito?
- ¿Cuál es la mensualidad más barata?
- ¿Cuál es el desembolso inicial más económico?
- ¿Cuál es el mejor crédito?



## Pedir un crédito hipotecario sin haber ahorrado para el enganche

Otro error que deberás evitar sin duda alguna es no tener ahorrado una parte del enganche de tu inmueble, la teoría dice que deberías haber ahorrado cuando menos un 10% del valor total de la vivienda.

Pero la realidad es totalmente contraria a la teoría, lo más recomendable es que hayas ahorrado todo el dinero que puedas (20, 30, 40 o hasta un 50% del costo total de la vivienda), es decir todo lo que se encuentre en tus posibilidades. Pues entre mayor cantidad de dinero propio que puedas dar de enganche, mucho más barato y accesible será tu crédito hipotecario.

Entra al simulador de crédito hipotecario de la CONDUSEF desde este enlace:

<https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/>

## Aceptar un crédito hipotecario por más del 90% del valor del inmueble

Aunque para muchas personas pueda parecer una opción bastante cómoda el que el Banco o cualquier otra institución financiera les preste hasta el 100% del valor del inmueble que quieren comprar, lo cierto es que esto no es nada recomendable.

Si por sí sola, esta ya es una deuda que deberás pagar durante bastantes años, pedir un crédito que te preste el valor total del inmueble hará que termines pagando incluso hasta el doble o triple de la cantidad que te prestaron.

Esto se debe a que en los primeros años del crédito, los pagos que realices o las mensualidades, se van en su mayoría al pago de interés y no completamente al pago a capital.



## No calcular tu capacidad de pago

Usualmente, los pagos de un crédito hipotecario son a 20 años, esto se divide de tal forma que las cantidades de dinero que debes pagar de manera mensual no sean tan altas. Lo más sano sería que el pago de tu hipoteca no rebase el 30% de tus ingresos, así que no es recomendable que tus pagos mensuales sean más altos de este porcentaje, recuerda que tienes otros gastos y obligaciones.



Si aún así quieres reducir el tiempo que deberás pagar tu crédito hipotecario, te recomendamos:



Acepta tu crédito al plazo de los 20 años, para que tus mensualidades (obligatorias) sean de una cantidad más baja.



En la suma de tus posibilidades, da adelantos de la cantidad de dinero que no comprometa tus otros gastos. Actualmente es posible en todos los Bancos y estos adelantos son muy útiles, ya que van directamente al pago de capital y no a intereses.

Utiliza las entradas de dinero que no tienes presupuestadas de manera normal: bonos, comisiones, premios de puntualidad, reparto de utilidades o incluso parte de tu aguinaldo para adelantar algunos de tus pagos, todo esto reducirá el plazo de tu crédito sin comprometer otras obligaciones de tu vida diaria.

Lo más sano sería que el pago de tu hipoteca no rebase el **30% de tus ingresos**



## No solicitar el apoyo Infonavit

Este es quizá el error que nadie conoce. Si cotizas para el IMSS y solicitas un crédito hipotecario en un Banco, debes saber que aún puedes pedir el apoyo Infonavit. Este trámite se hace ante la Institución Financiera que te otorga el crédito y en el portal del Infonavit.

La gran ventaja del apoyo Infonavit es que el 5% de cada una de las aportaciones patronales pueden ser aplicadas como un anticipo en el capital para que puedas reducir el plazo del crédito y así pagar menos intereses, de igual forma se utiliza tu subcuenta de vivienda como un seguro de desempleo. ¡No dudes en preguntar por este beneficio!, no hacerlo es uno de los grandes errores de los acreditados.