

Francisco González Cruz

Miembro del Comité Hipotecario de la ABM

Licenciado en Administración Financiera por la UAM

#BANCAEXPLICA

26 años de experiencia en la banca

20 años de experiencia en crédito hipotecario





Cómo prepararse para un crédito hipotecario

#BancaExplica

Contenido

1

Capacidad de Pago

2

Buró de Crédito

3

Esquemas de amortización

4

Gastos iniciales

5

Seguros

6

CAT

7

Destinos del crédito

8

Documentación y Proceso



Capacidad de Pago

Relación Pago - Ingreso

Es el porcentaje que representa el pago del crédito hipotecario vs los ingresos mensuales, los rangos aceptables deben estar entre los 30% a 40%



Ejemplo:

Ingreso Mensual: \$20,000

Capacidad de pago: $\$20,000 \times 40\% = \$8,000$

$= \$8,000 / 10 \times 1000 = \$800,000$

Relación Deudas - Ingreso

Es el porcentaje que representa los pagos de créditos + el pago del crédito hipotecario vs los ingresos mensuales, los rangos aceptables deben estar entre los 45% a 55%



Ejemplo:

Ingreso Mensual: \$20,000

Capacidad de pago: $\$20,000 \times 55\% = \$11,000$ (Incluye pago hipoteca + pagos de créditos)





REPORTE DE CRÉDITO ESPECIAL

Personas Físicas

Fecha de Consulta	06-FEB-2020
Folio de Consulta	2,008,049,876
Fecha de Registro de BC	11-MAY-1996

DATOS GENERALES

DOMICILIO(S) REPORTADO(S)

Calle y Número	Colonia	Del / Mpio	Ciudad	Estado	C.P.	Teléfono	País

DOMICILIO(S) DE EMPLEO(S) REGISTRADO(S)

Compañía	Puesto	Salario	Calle y Número	Colonia	Del / Mpio	Ciudad	Estado	C.P.	Teléfono	País

MENSAJES

No hay mensajes.

RESUMEN DE CRÉDITOS

CRÉDITOS BANCARIOS

	Fecha estimada de eliminación	Comportamiento
1.		✓
2.		✓
3.		✓
4.		✓
5.		✓
6.		✓
7.		✓
8.		✓
9.		✓
10.		✓
11.		✓
12.		✓

Buró de Crédito

Que características importantes se deben considerar en el buró de crédito

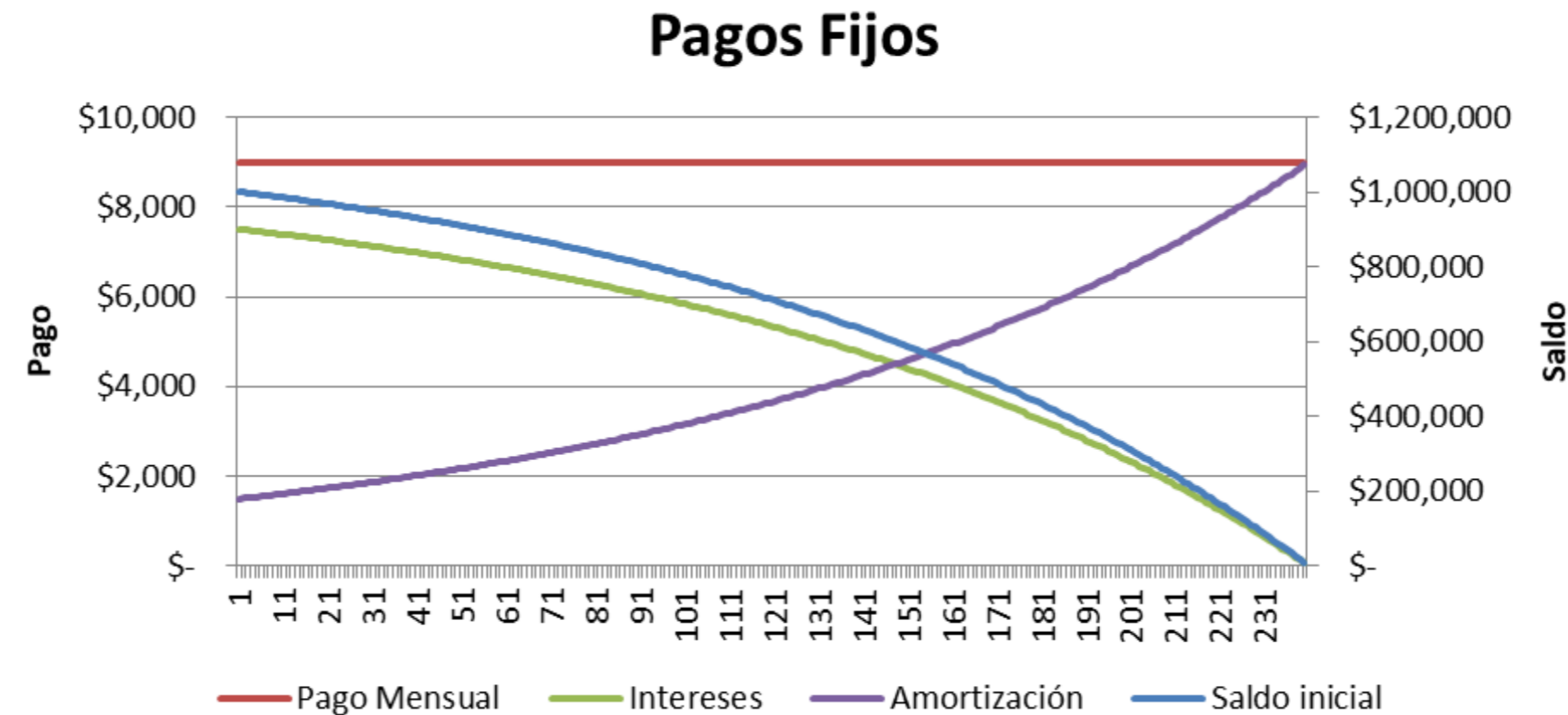
- Los pagos de los créditos relacionados deberán estar pagados de forma puntual.
- Del reporte se pueden tomar los pagos mínimos de cada crédito para calcular la capacidad de pago.
- Importante tener un score alto
 - Comportamiento de pagos
 - Niveles de utilización de las líneas de crédito
 - Numero de crédito.



Esquemas de amortización

■ Pagos Iguales

En este esquema de amortización, los pagos que el cliente realiza de manera mensual son iguales durante toda la vida del crédito considerando los componentes de interés y capital, es el esquema más conocido y tradicional.



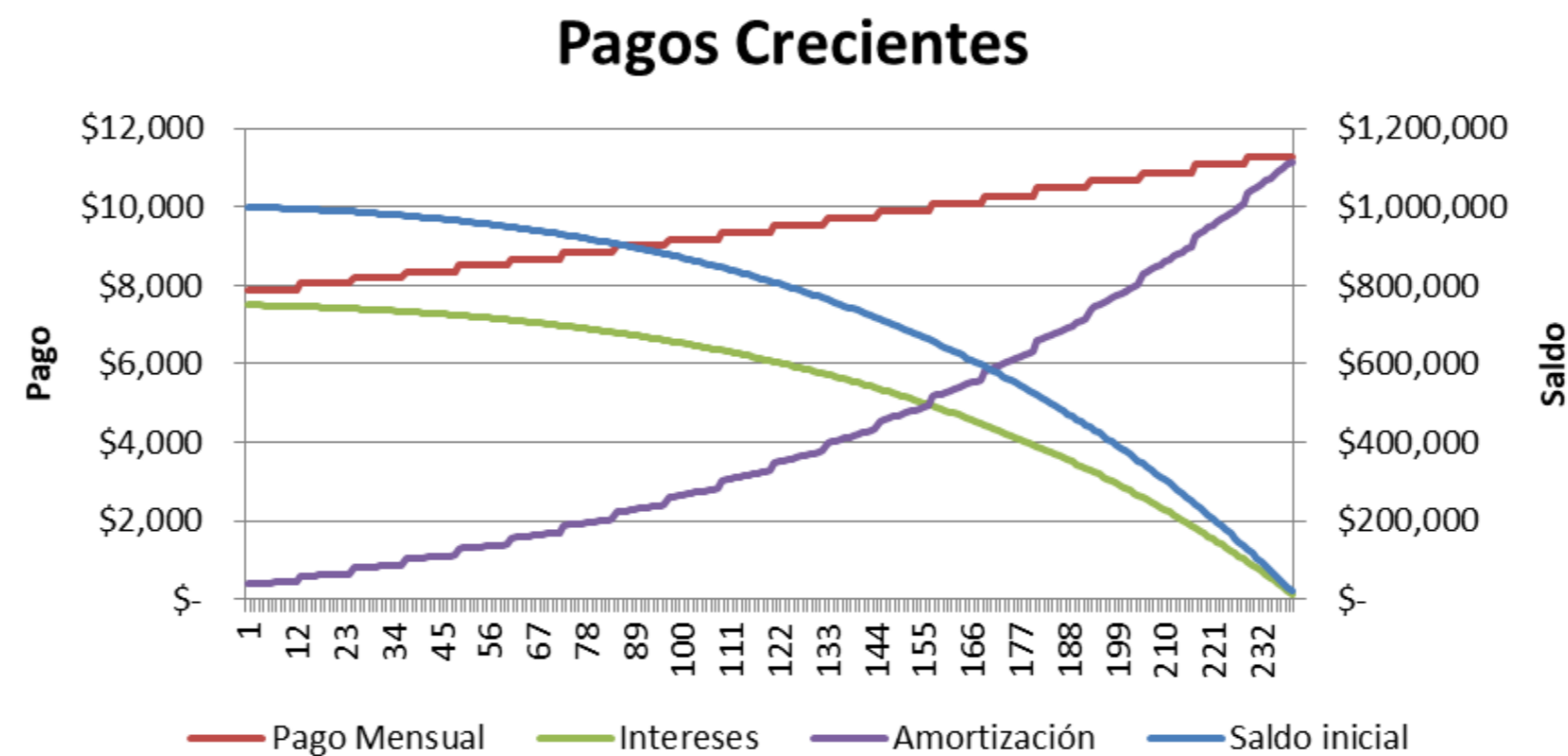
- Monto de crédito: \$1,000,000
- Plazo 20 años
- Tasa de interés: 9%



- En el esquema de pagos iguales, se paga alrededor de \$9,000 pesos

■ Pagos Crecientes

Este esquema de amortización permite iniciar con un pago más bajo en comparación del esquema de pagos iguales y tener un crecimiento fijo anual durante la vida del crédito. Este crecimiento provoca que el crédito se liquide en el plazo contractual.



- En el esquema de pagos crecientes el primer pago es por \$7,900 pesos.
- Se tiene un crecimiento fijo anual del 1.9%
- Aprox en 7 años se iguala el pago al esquema de pagos iguales

Gastos iniciales

Avalúo



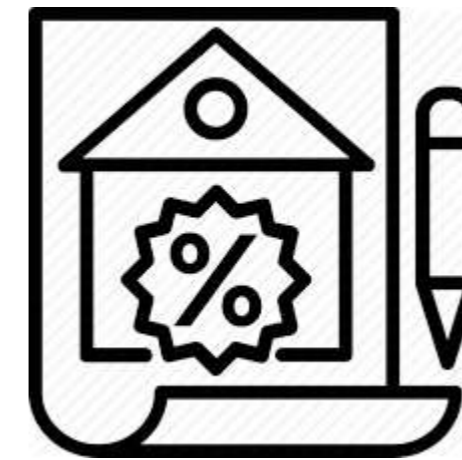
- Se requiere hacer un avalúo del inmueble que se deja en garantía.
- El costo esta entre 2.3 – 3 al millar

Estudio de Crédito



- Este costo lo tiene muy pocos Bancos.
- La cantidad que se cobra es alrededor de \$750 por operación

Comis por apertura



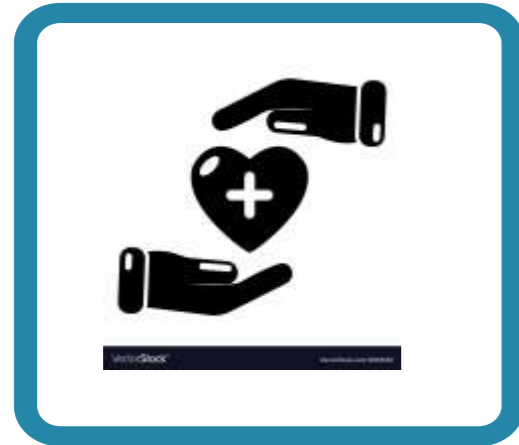
- La comisión por apertura normalmente se cobra con la firma del crédito.
- Se cobra alrededor del 1%

Gastos Notariales



- Los gastos notariales incluyen los honorarios del notario, impuestos y derechos.
- El costo depende de la entidad federativa puede ser hasta del 7% del valor del inmueble

Seguros



Seguro de Vida

- Cubre el saldo del crédito en caso de fallecimiento o incapacidad total y permanente de los acreditados.
- La base de cobro típicamente es sobre el saldo del crédito.
- Varían las coberturas entre uno a dos coacreditados



Seguro de daños

- Este seguro cubre el valor destructible del inmueble,
- Ampara daños por terremotos, incendios, riesgos hidrometeorológicos por mencionar los más importantes.
- Cubre tanto daños parciales como pérdidas totales.
- Algunas coberturas llegan a cubrir daños menores como vidrios o tuberías.



Seguro de desempleo

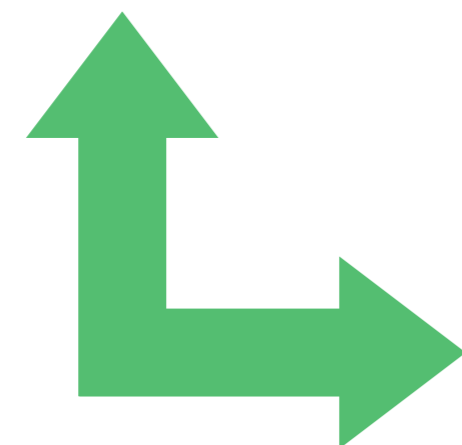
- Este seguro ya viene integrado dentro del costo del seguro de vida, por lo que no tiene un costo extra.
- En caso de pérdida involuntaria del empleo, el seguro cubre un número de mensualidades del crédito que van desde 3 hasta 9 mensualidades dependiendo de las condiciones de la cobertura.

CAT (Costo Anual Total)

Avalúos y Est. De crédito

Costo del avalúo de la garantía y costo del estudio de crédito

Costos prefirma



Capital e Intereses

El saldo del crédito, mas los intereses

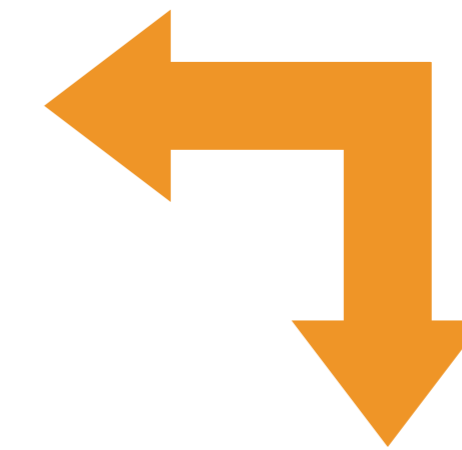
CAT

Es una medida estandarizada del costo de financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales

Comisión por apertura

Esta se cobra sobre el monto del crédito

Costos postfirma



Comisiones y Seguros

Comisiones mensuales y primas de seguros

Destinos



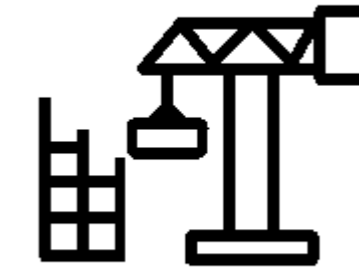
Adquisición

- Vivienda nueva o usada
- En cofinanciamiento
- Apoyo Infonavit



Sustitución de Hipoteca

- Cambiar hipoteca de un banco a otro
- Mejorar condiciones financieras
- Dinero adicional



Construcción

- Compra + construcción
- Construcción sobre terreno propio
- Remodelación



Liquidez

- Uso libre de los recursos
- Consolidación de pasivos, colegiaturas, emergencias médicas



Terreno

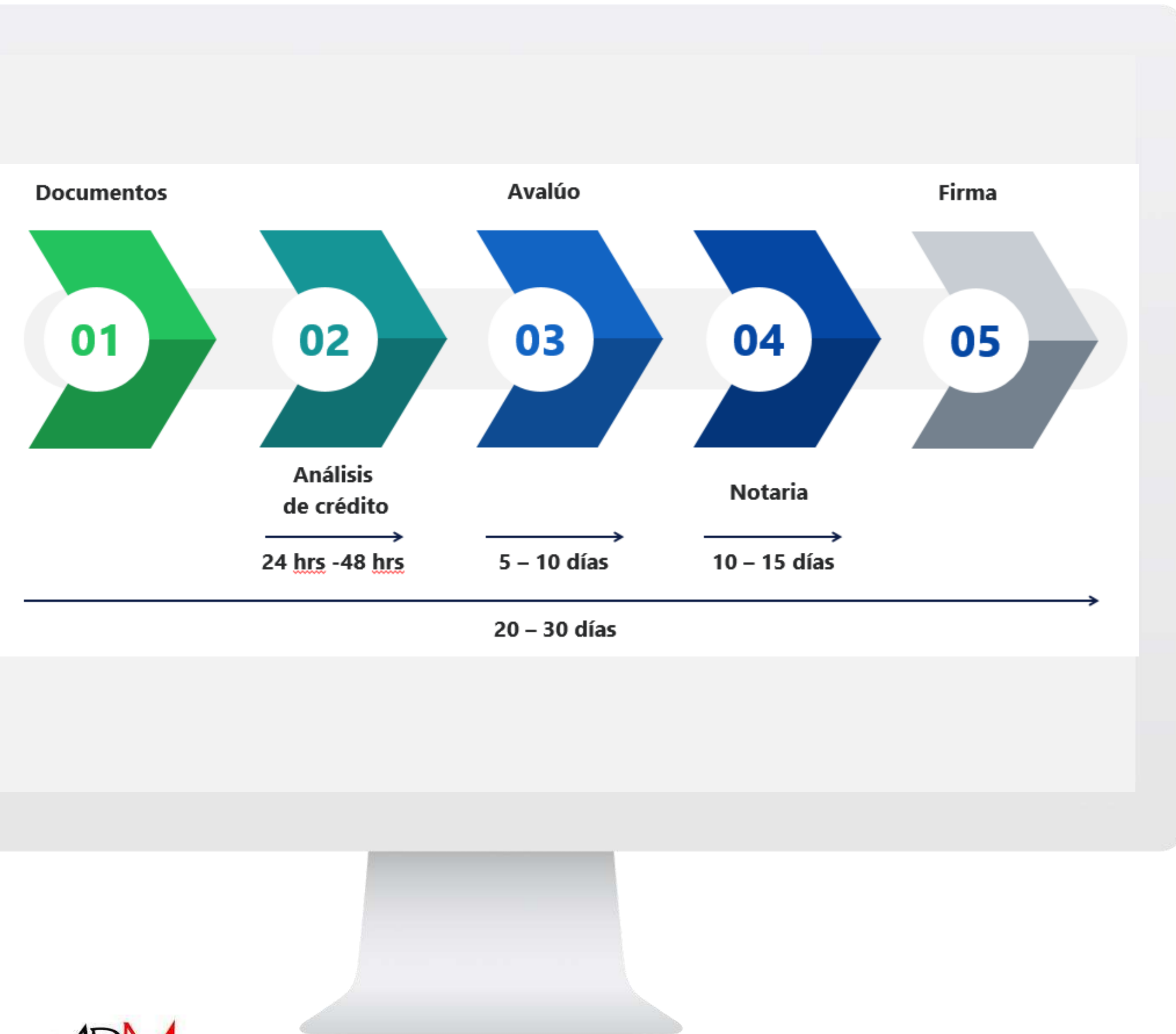
- Compra de terreno sin intención de construir en el corto plazo
- Terrenos urbanizados



Preventa

- Compra de inmueble en proceso de construcción

Documentación y proceso



Es importante considerar que el proceso hipotecario, tiene varias etapas e intervienen varios actores:

- Ejecutivo – Lleva el seguimiento de la operación
- Unidad de valuación – Realiza la visita al inmueble
- Notario – Realiza gestiones ante el RPP y genera proyecto de escritura.
- Vendedor – Entrega documentación del inmueble

Documentación inicial



Solicitud, ID oficial, comprobante de domicilio, comprobante de ingresos (recibos de nomina o estados de cuenta)

Documentación formalización



Pago de avalúo, copia de titulo de propiedad, boletas de predio y agua, planos arquitectónicos, régimen de propiedad en condominio

¡GRACIAS!

