

# Simuladores de créditos hipotecarios



# Herramientas de ayuda



Para las personas que tienen el propósito de comprar, autoproducir o mejorar una vivienda hay diversas alternativas de crédito.

Estas alternativas dependen de si el solicitante es derechohabiente de algún organismo de vivienda como el Infonavit o el Fovissste o, en caso contrario, si puede solicitar crédito ante instancias privadas como son los casos de bancos o de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (“sofoles”), o Múltiple (“sofomes”).

Para los derechohabientes de los organismos de vivienda, el monto del crédito es personal, al disponer de la subcuenta de vivienda que reúne el ahorro de cada trabajador, por lo cual conviene consultar directamente al Infonavit o Fovissste para conocer esta situación personal.

Caso diferente cuando el crédito se solicita ante un banco, sofol o sofom, ya que entre estas entidades hay una competencia abierta por el mercado, mediante productos similares que pueden compararse.

A través de este enlace, se puede acceder a las herramientas disponibles para hacer estas comparaciones, con el propósito de que puedan auxiliar en la decisión de contratar un crédito, que suele ser una operación muy importante y costosa para la economía familiar o personal.



# Herramientas de ayuda



Es muy común que cada banco, sofol o sofom, tenga una calculadora de crédito disponible para sus productos hipotecarios, bien sea en su sitio de internet, así como a través de contacto o solicitud directa en sus oficinas y sucursales.

Adicionalmente, dos instituciones han creado herramientas que permiten comparar los productos similares de crédito, estas son: el **Banco de México (Banxico)** y la **Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de las Instituciones Financieras (Condusef)**.

En el caso del Banxico, por su carácter de autoridad ante los bancos, las sofoles y sofomes, estos intermediarios financieros están obligados en dar a conocer las condiciones y requisitos de sus créditos. Con esta información, Banxico diseñó una *“Calculadora de CAT para créditos hipotecarios”* que está disponible en su página [www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx) en el apartado de *Servicios* de dicha página.

Por su parte, la Condusef ha obtenido de cada uno de los portales de los bancos, sofoles y sofomes hipotecarias, la información que pone a disposición en su página [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) en el menú *Herramientas*, bajo la denominación *“Crédito Hipotecario / Infonavit”*.

Ambas herramientas se orientan a los créditos hipotecarios para **vivienda de tipo medio y residencial**.



# Herramienta: Banxico

Como se mencionó, todos los datos de la **Calculadora de CAT para créditos hipotecarios**, se originan en información directa de cada banco, sofol o sofom, pese a lo cual Banxico advierte que NO SON DATOS OFICIALES, sino que tienen un carácter informativo y sirven para “dar una buena idea” de la oferta de créditos disponibles para vivienda.

La **Calculadora de CAT**, está organizada, en primera instancia, con cuadros generales que resumen las características y condiciones de todos los intermediarios en la República, que cuentan con productos de crédito para:

- Adquisición de vivienda nueva o usada
- Adquisición de terreno para vivienda
- Remodelación y / o ampliación de vivienda
- Construcción de vivienda
- Liquidez (obtener recursos monetarios al hipotecar la vivienda)
- Sustitución de pasivos, y
- Compra de terreno y construcción.

En un primer cuadro general, muestra las principales condiciones crediticias respecto de: ingreso mensual mínimo; porcentaje máximo de afectación al salario; antigüedad mínima en el empleo; edades mínima y máxima; documentación requerida para demostrar el ingreso y avales del crédito.

# Herramienta: Banxico

Un segundo cuadro general, compara los montos de seguros obligatorios al contratar un crédito hipotecario, como son los de vida y de daños al inmueble. Adicionalmente, se identifican aquellos intermediarios que han incorporado seguros de desempleo.

El tercer y último cuadro general compara los tipos y montos de comisiones o gastos por única vez, como son: comisión por apertura del crédito (en porcentaje sobre el monto solicitado), el avalúo y la investigación de los antecedentes crediticios.

Para tener acceso a la Calculadora, se debe elegir el destino del crédito, por ejemplo, adquisición o mejora; la moneda (pesos); plazo en años; tipo de tasa (fija, variable o mixta); la entidad federativa donde se solicita y la edad del solicitante.

Una vez elegidos estos aspectos, es indispensable teclear dos datos: el precio de la vivienda que se desea adquirir o monto del proyecto de mejora, así como el importe del crédito solicitado.

# Herramienta: Banxico

Lo que la calculadora entrega como resultados son: una relación completa de las opciones de bancos, sofoles y sofomes que tienen productos de crédito que cumplan las especificaciones antes mencionadas, desplegando los siguientes datos de cada intermediario:

- CAT
- Enganche
- Monto de las erogaciones iniciales por: comisiones, honorarios del notario, inscripción al Registro Público de la Propiedad e impuestos.

De todos los intermediarios que ofrecen el producto solicitado, la Calculadora ofrece la posibilidad de seleccionar las tres ofertas más atractivas, para generar una tabla comparativa y detallada con todas las características, pagos a efectuar, tasa aplicable y tablas de amortización completas desde el primero hasta el último pago.

De nueva cuenta, la página de internet es [www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx) en el menú Servicios, submenú Sistema Financiero y seleccionar la “*Calculadora de CAT para créditos hipotecarios*”.

# Herramienta: Condusef



La segunda herramienta auxiliar que se sugiere es la que ofrece a quienes buscan crédito hipotecario la Condusef, que denomina a este servicio como un **“Simulador de Crédito Hipotecario”**.

Como se mencionó, los datos para este *Simulador*, son obtenidos de forma directa de los portales y oferta de productos de cada banco, sofol o sofom que ofrece crédito hipotecario.

El *Simulador* ofrece las alternativas de crédito para quienes buscan adquirir, construir, remodelar o refinanciar una vivienda de tipo medio o residencial con esquemas de tasa fija.

La información ofrecida permite comparar los esquemas y los costos de créditos, de forma que se pueda evaluar la mejor opción disponible en cuanto al ingreso mensual, monto del enganche que se exige, costo del inmueble y plazo del crédito en años.

Se detallan los requisitos y formatos que cada intermediario tiene establecidos, así como el listado de documentación legal, laboral y técnica que debe entregarse según el tipo de crédito.



# Herramienta: Condusef



Las llaves de información que requiere el *Simulador* para comparar los datos son:

- Valor total del inmueble
- Cantidad disponible para el enganche
- Plazo en años, y
- La institución bancaria, sofol o sofom con la que se pretende llevar a cabo la operación.

A partir de estos cuatro datos, el *Simulador* entrega resultados de la tasa mensual del crédito y el CAT; el tipo y periodicidad de los pagos, por ejemplo sólo pagos únicos al mes; las comisiones aplicables para contratar el crédito; el tipo y monto de los gastos iniciales por avalúo, investigación y notario; el monto de ingreso mensual a comprobar; los seguros que deben cubrirse y una tabla completa de amortización de todos los pagos durante el plazo del crédito.

Cuando se trata de derechohabientes del Infonavit se tienen consideradas las condiciones especiales que ofrecen los intermediarios a través del producto Apoyo Infonavit.

La página de Condusef para acceder al *Simulador* es: [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx) en la sección *Herramientas*, en el submenú *Crédito Hipotecario / Infonavit*.

