

bienes raíces

Domingo. 30 de Enero del 2011. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

Se benefician

¿Cómo saber si una propiedad está en manos de la beneficencia pública?, ya que me interesa comprarla. Los expertos le resuelven ésta duda. 2



Depas frente al Tec

Una torre de más de 100 departamentos está por surgir en la Avenida Garza Sada. Armando K'sas le cuenta los detalles. 2

Al solicitar su hipoteca, conviene tener un 'guardadito' para otros gastos

'Enganchan' con pagos extras

➤ Sugieren expertos considerar entre un 10 y 15% más respecto al valor de la casa

Violeta Montes de Oca

Hace menos de un año Pedro Martínez adquirió un departamento.

Para el pago inicial disponía de un ahorro de 200 mil pesos y, comenta, si requiriera dar una mayor cantidad para amarrar su crédito estaba dispuesto a vender su carro.

"Di 400 mil pesos de enganche, aunque con eso también cubrí otros gastos de la compra", comenta el vecino de Cumbres.

Y es que al solicitar una hipoteca conviene tener un "guardadito" para los gastos extras que generan las comisiones y otros conceptos.

"Una persona debe considerar cuando inicia un préstamo de vivienda entre un 10 y un 15 por ciento más respecto al valor de la casa", aconseja Eugenio Klee Rodríguez.

El presidente de la Asociación Nacional de Agentes Hipotecarios de México, Anahm, recomienda este porcentaje porque incluye gastos notariales, contra-

El primer pago

Para que se dé una idea de lo que representan los gastos iniciales que se deben considerar además del enganche, se muestra el ejemplo para una casa con un valor de 2 millones de pesos.

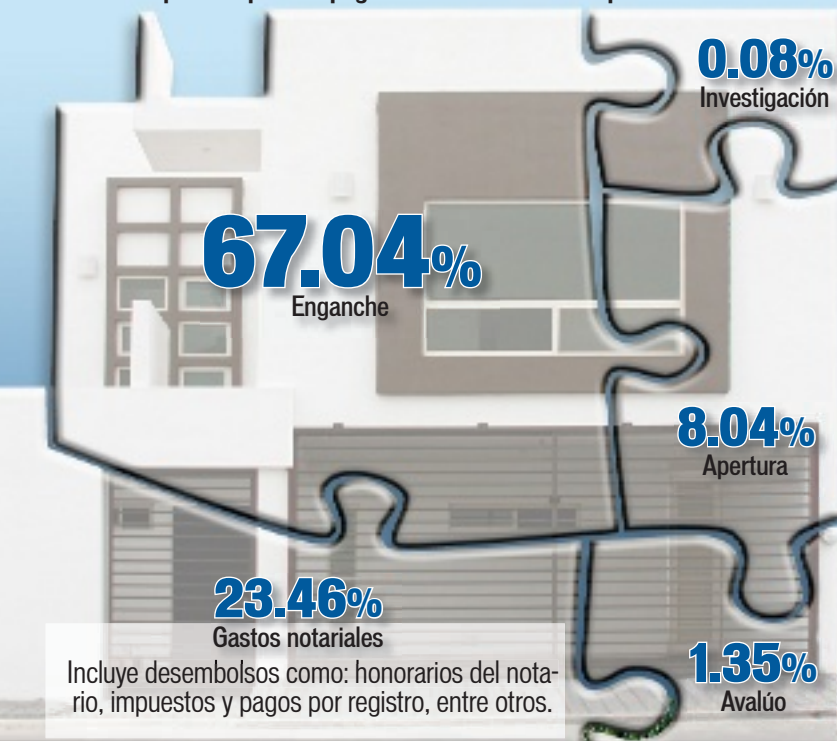
El enganche es de 400 mil pesos (20 por ciento del valor de la vivienda) y el crédito es a 15 años a tasa fija.

Institución financiera	Gastos iniciales adicionales al enganche	Porcentaje que representa del enganche
	PESOS (\$)	%
Banorte	196,573	49.1
Scotiabank	183,600	46.0
Inbursa	182,897	45.7
Santander	162,057	40.5
Banamex	158,588	39.6
HSBC	141,800	35.4
BBVA Bancomer	127,160	31.8
Afirme	126,900	31.7
Banco del Bajío	100,490	25.1

Fuente: EL NORTE con datos del Simulador Hipotecario de la Condusef.

De arranque

Rubros en los que se reparte el pago inicial de un crédito hipotecario.



Nota: Cálculo realizado para adquirir una vivienda de 2 millones de pesos a 15 años, solicitando un crédito con Banorte del 80 por ciento a tasa fija. Fuente: EL NORTE con datos del simulador hipotecario de la Condusef.

tación de servicios, mudanzas e instalaciones.

Los acreditados deben tomar en cuenta que entre los principales gastos de contratación de un

financiamiento aparece lo que es una comisión por apertura, un avalúo, gastos de investigación y notariales, señala Marco Carretera Santa Cruz.

El vocero de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, Condusef, dice que para una casa de 2 millones de pesos,

por ejemplo, estos gastos representan alrededor del 9 por ciento de su valor.

El porcentaje varía dependiendo de la institución de crédito.

De acuerdo con el simulador hipotecario de la Condusef, las comisiones y otros gastos relacionados alcanzan hasta el 49 por ciento del enganche.

Es decir, para el caso de la vivienda de 2 millones de pesos, donde se da un enganche de 400 mil (el 20 por ciento), debe disponer de otros 196 mil 573 pesos para solventar gastos de investigación y notariales, así como el avalúo de la propiedad y la comisión por apertura del financiamiento.

Con esa cantidad podría pagar poco más de nueve mensualidades del préstamo.

Cuando el cliente es sujeto al crédito Infonavit, puede irse con casi muy poco enganche, porque el esquema le ayuda a reducirlo, señala Enrique Vela, director general de la consultora Tú Opción Hipotecaria, TOI.

Pero si se trata de un crédito tradicional, es decir, sin apoyo de algún organismo público de vivienda, los gastos iniciales para la compra de una casa van, en general, del 25 al 49 por ciento de lo que es el enganche.

La comisión por apertura, costo que forma parte del primer desembolso en la vida del crédito, varía entre uno y 3 por ciento, de acuerdo con los resultados obtenidos por EL NORTE al utilizar el simulador hipotecario de la Condusef.

Este cargo como tal, sin embargo, no existe en todas las instituciones.

Algunas no lo cobran al inicio del préstamo, pero se deberán hacer pagos por administración mientras tenga la hipoteca.

Esta comisión normalmente incluye gastos como papejería, atención al cliente, correspondencia de estados de cuenta, servicios y algunas veces seguros, explica Klee Rodríguez, de la Anahm.

Para que el cliente de un financiamiento para vivienda se asegure de cuánto le costará el préstamo y lo compare entre varias instituciones, Santa Cruz, de la Condusef, recomienda solicitar la oferta vinculante.

"Es una cotización formal del banco, con la cual te asegura que las condiciones que te dan (del préstamo) se van a conservar durante un periodo determinado", explica.

Otro indicador puede ser, sin ser definitivo, la participación de mercado que tienen las instituciones.

A noviembre del 2010, BBVA Bancomer lideró la cartera hipotecaria, pues otorgó 39.6 por ciento de los créditos a nivel nacional, según datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Banorte y Banamex ocuparon, respectivamente, el segundo y tercer lugar con 14.8 y 14.0 por ciento del mercado.

Recibe crédito para hacer su casa ¡a los 92 años!

Lorenzo Cárdenas
CORRESPONSAL

SALTILLO.- A sus 92 años, Lorenzo Martínez Medina decidió emprender un nuevo proyecto: construir una casa, para lo cual recurrió a los ahorros que por años generó su subcuenta de vivienda y así se convirtió en el hombre de mayor edad en recibir un crédito del Infonavit.

Junto con su esposa, Gloria Gómez de Martínez, comenzó a ver las opciones que tenía enfrente para ampliar su patrimonio.

Don Lorenzo, como es conocido, inició su vida laboral a los 18 años, como pasante de ingeniero agrónomo.

No ha dejado de mantenerse activo, pues desde hace 15 años es investigador en el Departamento de Divulgación Científica de la Coordinación General de Estudios de Posgrado e Investiga-

ción de la Universidad Autónoma de Coahuila.

El año pasado le surgió una inquietud: construir una nueva casa en un terreno que comparte con su esposa a unos metros de su domicilio actual.

"Me dijeron que podía usar lo que tenía en la bolsa (subcuenta de vivienda), que eran como 400 mil pesos para construir la casa", menciona Don Lorenzo.

Fuentes del Infonavit señalan que para obtener un crédito del Instituto la edad no es una restricción.

Basta con que se cumpla con requisitos como el contar con relación laboral y reunir los puntos necesarios, entre otros.

En lo que sí afecta la edad, precisan, es en el monto de préstamo que se puede obtener.

Para lograr su financiamiento, Don Lorenzo obtuvo la ayuda de un emprendedor certificado del Infonavit.

En este caso, se obtuvo un crédito Línea 3, pensado en aquellos que buscan construir su vivienda en un terreno propio.

Everardo Medina, funcionario de la Delegación de Infonavit en Coahuila, explica que para obtener este tipo de crédito, el trabajador debe comprobar la legal propiedad del predio y recurrir a un emprendedor certificado para que le ayude a cumplir con los trámites.

Don Lorenzo tenía 375 mil 185 pesos en su subcuenta de vivienda y una capacidad de compra por 384 mil 292 pesos. Así que el Infonavit otorgó un crédito de 9 mil 107 pesos para la construcción.

El valor de la construcción de su vivienda, que presentó con ecotecnologías, fue de 404 mil 502 pesos.

El crédito se otorgó en octubre de 2010, y unas semanas después comenzó la construcción de la casa que actualmente registra un 80 por ciento de avance.



➤ Don Lorenzo usó su subcuenta, más un préstamo del Infonavit, para hacer su casa de 116 metros cuadrados al poniente de Saltillo.

misionobispado.com

8059 2222
ZONA VALLE PONIENTE

¡ENAMÓRATE DE NUESTRAS CASAS!!!

8282.1212
ENTREGA INMEDIATA

DESDE \$1,290 mil

DESDE \$715,000

ZONA VALLE PONIENTE

- CASITA DE VIGILANCIA CON MONITOREO
- RESIDENCIAS DE 3 PISOS
- HERMOSA ÁREA VERDE TOTALMENTE EQUIPADA CON CANCHA Y ASADORES
- COCHERA DOBLE TECHADA
- VISTA ESPECTACULAR

ZONA GUADALUPE

- CASITA DE VIGILANCIA CON MONITOREO
- BARRA PERIMETRAL CON ACCESO CONTROLADO
- ENTREGA INMEDIATA!
- ACABADOS RESIDENCIALES
- FRENTE A PLAZA COMERCIAL SAN ROQUE
- EL MEJOR PARQUE DE LA ZONA