

# Aseor

Tu consejero patrimonial



**EDUCACIÓN FINANCIERA**  
especializada en soluciones de vivienda  
y su financiamiento

**SHF**

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



DURANTE LA ADQUISICIÓN  
de una solución de vivienda

# 7

## ELIGIENDO EL FINANCIAMIENTO ADECUADO

¿Qué debo hacer para encontrar un financiamiento adecuado a mi solución de vivienda?

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?</b>	<b>7</b>
<b>¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO RELACIONADO CON VIVIENDA?</b>	<b>8</b>
<b>ASPECTOS A CONSIDERAR AL SELECCIONAR EL FINANCIAMIENTO DE LA OPCIÓN DE VIVIENDA QUE RESUELVA NUESTRAS NECESIDADES</b>	<b>10</b>
<b>ACTIVIDAD 1: ¿CON CUÁNTO NOS PODEMOS ENDEUDAR?</b>	<b>14</b>
<b>PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA DISPONIBLES EN EL MERCADO MEXICANO</b>	<b>15</b>
<b>¿CÓMO SELECCIONAR A UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA?</b>	<b>20</b>
<b>¿CÓMO COMPARAR Y EVALUAR DIFERENTES CRÉDITOS?</b>	<b>22</b>
<b>COMPARACIÓN Y SELECCIÓN CUALITATIVA</b>	<b>22</b>
<b>COMPARACIÓN Y SELECCIÓN CUANTITATIVA</b>	<b>23</b>
<b>TASAS DE INTERÉS</b>	<b>23</b>
<b>PLAZOS</b>	<b>28</b>
<b>EL CAT O COSTO ANUAL TOTAL DE UN PRÉSTAMO</b>	<b>30</b>

<b>SEGUROS LIGADOS AL FINANCIAMIENTO</b>	<b>31</b>
<b>CORRIDAS FINANCIERAS</b>	<b>33</b>
<b>TABLAS DE AMORTIZACIÓN</b>	<b>36</b>
<b>PASOS PARA SELECCIONAR LA OPCIÓN DE FINANCIAMIENTO MÁS ADECUADA</b>	<b>37</b>

# INTRODUCCIÓN

Generalmente, la compra, construcción, mejora o remodelación de una vivienda, por su magnitud, se hace mediante un préstamo. Por lo anterior, entender el significado y características de un préstamo y analizar y comparar las opciones disponibles en el mercado, es fundamental para tomar una buena decisión conforme a nuestras necesidades y capacidades de pago.

En este Manual estudiaremos aspectos que nos permitan aprender a seleccionar un préstamo relacionado con diversas soluciones de vivienda.

Revisaremos también, diferentes tipos de préstamos o créditos que se ofrecen en México y, examinaremos los beneficios y riesgos que adquirimos cuando contratamos un préstamo para vivienda.

Realizaremos paso a paso actividades y ejercicios para conocer mejor lo que son las tasas de interés, los plazos y los costos para que este conocimiento nos permita evaluar los diferentes tipos de préstamos, y también nos permita tomar una mejor decisión para seleccionar el financiamiento más adecuado a nuestras necesidades y presupuesto familiar.

# ¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



➤ Ejercicios o actividades



➤ Ejemplo que nos ayuda a comprender mejor lo que estamos aprendiendo



➤ Recomendable



➤ Poner atención

## ¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO RELACIONADO CON LA VIVIENDA?

Quando finalicemos la lectura y las actividades de este tema, podremos:

- Revisar las diferentes opciones de financiamientos que existen para comprar una vivienda.
- Revisar nuestra capacidad para endeudarnos o capacidad de compra.

**Un préstamo es una cantidad de dinero que nos proporciona una persona o una institución financiera, a la que debemos regresarle dicha cantidad en un período de tiempo determinado.**

Como se muestra en la figura, por esta operación, la institución que nos presta el dinero recibe una ganancia, conocida como interés y lo que le devolvemos, sin incluir el interés, corresponde al pago del dinero que recibimos en préstamo, también conocido como **principal, pago a capital o amortización** del crédito.



El uso de préstamos nos permite obtener los bienes y servicios que necesitamos para alcanzar más rápidamente los objetivos que tenemos en nuestra vida.



Ejemplo

En cuestiones de vivienda, podemos contratar préstamos o créditos para:

- Comprar una casa o departamento nuevo o usado.
- Mejorar, remodelar o ampliar nuestra casa.
- Construir una casa.

Este tipo de créditos son muy útiles ya que, de otra manera, tendríamos que ahorrar durante mucho tiempo para poder juntar el dinero para construir o comprar una casa, por ejemplo.

Sin embargo, antes de tomar una decisión hay que considerar las ventajas, desventajas y riesgos en que podemos caer al contratar un préstamo.

Los préstamos son positivos cuando los utilizamos como estrategia para lograr nuestras metas de desarrollo personal y familiar.



Ejemplo

- Cuando adquirimos una vivienda que nos va a servir como patrimonio, de apoyo financiero o de base para nuestro crecimiento.
- Cuando pedimos un crédito para echar un cuartito más porque la familia ya creció.
- Cuando pedimos un crédito para poner nuestro negocio y que esto nos genere mayores ingresos.

### **VENTAJAS QUE OFRECE UN PRÉSTAMO RELACIONADO CON LA ADQUISICIÓN, CONTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA**

- Adquirir una casa o departamento mediante un préstamo nos da el derecho de vivir en él o en ella, inmediatamente, alcanzando nuestros objetivos de manera más rápida. De otra forma tendríamos que ahorrar durante un periodo de tiempo muy largo para poder comprar de contado la vivienda que necesitamos.
- La posibilidad de adquirir una casa con pagos mensuales, acordes a nuestra capacidad de pago, durante un cierto período de tiempo.
- Nos permite construir o ampliar una casa, haciendo un uso más eficiente de nuestros recursos, al aprovechar descuentos y mejores precios, ya que con el crédito podemos adquirir bienes a precios de contado.
- Nos permite construir o ampliar una casa, realizando la obra en un período corto de tiempo. De otra forma tendríamos que ahorrar durante un periodo de tiempo muy largo para poder reunir el dinero suficiente para realizar la obra.

Sin embargo, también debemos tomar en cuenta algunos riesgos asociados a los préstamos. Estos riesgos se presentan, principalmente, cuando nos aventuramos a tomar decisiones sin haber analizado a conciencia nuestra capacidad de compra y necesidades.

## RIESGOS QUE TENEMOS AL OBTENER UN PRÉSTAMO

- Aceptar un préstamo por una cantidad mayor al dinero que podemos pagar mensualmente, sin considerar nuestro presupuesto familiar.
- El endeudamiento excesivo puede “amarrar” nuestros ingresos futuros al pago de nuestras deudas, dejándonos poca libertad en su manejo y pocas posibilidades de afrontar imprevistos.
- Caer en la tentación de gastar por gastar, haciendo un uso inadecuado de nuestro dinero, quedando sin protección ante eventos inesperados o gastos imprevistos.
- Imposibilidad de pagar nuestras deudas debido a causas de fuerza mayor, haciéndonos acreedores a diversas sanciones e incluso a la pérdida de nuestras propiedades y nuestra reputación.
- Incurrir en gastos adicionales, como el pago de abogados para regularizar nuestra situación.
- Variaciones en las tasas de interés. Por ejemplo, cuando las tasas de interés suben y nuestro préstamo se contrató a tasa de interés variable. De ahí la importancia de seleccionar un préstamo con la tasa correcta.

## ASPECTOS A CONSIDERAR AL SELECCIONAR EL FINANCIAMIENTO DE LA OPCIÓN DE VIVIENDA QUE RESUELVAN NUESTRAS NECESIDADES

¿Qué aspectos debemos considerar para tomar nuestra decisión respecto al financiamiento necesario para adquirir una vivienda?

<b>La identificación de nuestras necesidades de vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Características de nuestra familia.</li><li>• Nuestros objetivos y anhelos.</li><li>• La actividad que desarrollamos.</li><li>• La necesidad de formar un patrimonio familiar.</li><li>• Características y ubicación de la vivienda que satisface nuestras necesidades.</li></ul>
<b>Nuestra situación financiera, actual y futura</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ¿La solución de vivienda que vamos a adquirir se adapta a nuestro presupuesto?</li><li>• ¿Disponemos de algún ahorro para pagar el enganche y otros costos asociados con la decisión que hemos tomado?</li><li>• ¿Es estable el trabajo que tenemos y no hay riesgos de que podamos perderlo?</li><li>• ¿Podemos renunciar a ciertos gastos como diversiones y paseos, para seguir pagando nuestro crédito durante todo el tiempo por el cual lo contratamos?</li></ul>

<p><b>Tipos de crédito que podemos obtener y sus características</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plazo y tasa de interés de los créditos.</li> <li>• Enganche o pago inicial para la adquisición de nuestra solución de vivienda.</li> <li>• Pago mensual.</li> <li>• Comisiones y seguros.</li> <li>• Derechos y obligaciones que adquirimos con el financiamiento.</li> <li>• Penalizaciones y sanciones por incumplimiento.</li> <li>• Nivel de servicio y atención de quien nos ofrece el crédito.</li> </ul>
--	---

<p><b>Los compromisos que se adquieren al elegir entre diferentes opciones de una vivienda:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa nueva o usada</li> <li>• Ampliación o remodelación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escrituración de la propiedad.</li> <li>• Los gastos de mudanza.</li> <li>• El impuesto predial.</li> <li>• Los servicios de agua, luz, gas y teléfono.</li> <li>• Los gastos de mantenimiento que nos ayuden a prevenir reparaciones mayores que requerirán atención inmediata.</li> </ul>
---	--



Lo importante es tomar en cuenta estos cuatro aspectos para así seleccionar la opción de financiamiento que mejor se adapte a nuestras necesidades y a nuestra capacidad de pago.

**Atención**

En caso de que no estemos seguros de poder cumplir con estos compromisos, será mejor esperar y contratar el financiamiento de nuestra vivienda en el futuro, evitando de esa manera muchos problemas y preocupaciones que puedan afectar nuestro nivel de vida y nuestro bienestar.

Es muy importante, cuando hemos tomado la decisión de contratar un préstamo para comprar, construir o remodelar nuestra vivienda, estimar hasta cuánto podemos endeudarnos, es decir, cuál es en realidad nuestra capacidad de endeudamiento. Veamos, a continuación, cómo podemos saberlo.

Como se vio en los Manuales 2 y 3, debemos iniciar por identificar nuestros ingresos y gastos y con la elaboración de un presupuesto familiar.



**Ejemplo**

Es muy importante que tengamos en cuenta que nuestra capacidad máxima de endeudamiento depende directamente de nuestro saldo mensual disponible, es decir de la cantidad mensual que nos “sobra” mes a mes, después de todos nuestros gastos. Es en función de este saldo mensual disponible que las instituciones financieras determinan el monto máximo de crédito que podemos pagar cuando solicitamos un crédito para comprar, remodelar o construir una vivienda.

**Estos son los pasos para saber en forma aproximada con cuánto nos podemos endeudar:**

<p><b>Paso 1:</b> Hagamos una lista con todos nuestros ingresos del mes y sumemos el total.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supongamos que obtuvimos \$10,000 de ingresos en el mes.</li> </ul>																				
<p><b>Paso 2:</b> Hagamos una lista de nuestros gastos totales mensuales.</p>	<p>Supongamos que éstos fueron:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Alquiler de nuestra casa .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 2,000.00</td> </tr> <tr> <td>Alimentación .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 3,500.00</td> </tr> <tr> <td>Ropa y zapatos .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 300.00</td> </tr> <tr> <td>Servicios .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 500.00</td> </tr> <tr> <td>Transporte .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 700.00</td> </tr> <tr> <td>Medicinas .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 100.00</td> </tr> <tr> <td>Diversiones .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 300.00</td> </tr> <tr> <td>Imprevistos .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 300.00</td> </tr> <tr> <td>Otros .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 300.00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL DE GASTOS</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>\$ 8,000.00</b></td> </tr> </table>	Alquiler de nuestra casa .....	\$ 2,000.00	Alimentación .....	\$ 3,500.00	Ropa y zapatos .....	\$ 300.00	Servicios .....	\$ 500.00	Transporte .....	\$ 700.00	Medicinas .....	\$ 100.00	Diversiones .....	\$ 300.00	Imprevistos .....	\$ 300.00	Otros .....	\$ 300.00	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>\$ 8,000.00</b>
Alquiler de nuestra casa .....	\$ 2,000.00																				
Alimentación .....	\$ 3,500.00																				
Ropa y zapatos .....	\$ 300.00																				
Servicios .....	\$ 500.00																				
Transporte .....	\$ 700.00																				
Medicinas .....	\$ 100.00																				
Diversiones .....	\$ 300.00																				
Imprevistos .....	\$ 300.00																				
Otros .....	\$ 300.00																				
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>\$ 8,000.00</b>																				
<p><b>Paso 3:</b> Restemos nuestros gastos de nuestros ingresos y obtenemos nuestro saldo mensual disponible.</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Ingresos del mes .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 10,000.00</td> </tr> <tr> <td>Menos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gastos del mes .....</td> <td style="text-align: right;">\$ 8,000.00</td> </tr> <tr> <td><b>Saldo mensual disponible</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>\$ 2,000.00</b></td> </tr> </table>	Ingresos del mes .....	\$ 10,000.00	Menos		Gastos del mes .....	\$ 8,000.00	<b>Saldo mensual disponible</b>	<b>\$ 2,000.00</b>												
Ingresos del mes .....	\$ 10,000.00																				
Menos																					
Gastos del mes .....	\$ 8,000.00																				
<b>Saldo mensual disponible</b>	<b>\$ 2,000.00</b>																				

<p><b>Paso 4:</b>  Multiplicamos nuestro saldo mensual disponible por 100 y <b>obtenemos nuestra capacidad aproximada de endeudamiento.</b></p>	<b>Saldo mensual disponible</b> ..... <b>\$ 2,000.00</b>
	<b>Multiplicado por</b> ..... <b>100</b>
	<b>Capacidad de endeudamiento</b> ..... <b>\$ 200,000.00</b>

Cada institución financiera tiene distintas políticas respecto de cuánto dinero le puede prestar a cada persona, pero este ejercicio que acabamos de realizar nos da una idea aproximada del monto de crédito que podríamos obtener considerando nuestro **Saldo Mensual Disponible**.

Ya que estudiamos cómo podemos saber en cuánto nos podemos endeudar aproximadamente, hagamos el ejercicio, tomando en cuenta un mes y los ingresos y egresos que obtuvimos en la realidad.



Mi **saldo mensual disponible** es aproximadamente de: \_\_\_\_\_

Mi capacidad aproximada para endeudarme es (saldo mensual disponible x 100): \_\_\_\_\_

Si el resultado del ejercicio, es que en este momento no tenemos capacidad para endeudarnos, quizás necesitemos reducir algunos gastos que no son necesarios.



Por ejemplo:

Comprar menos refresco y menos golosinas.

O también podemos incrementar nuestros ingresos.



Por ejemplo:

Trabajando horas extras.

## PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA DISPONIBLES EN EL MERCADO MEXICANO

Existe una gran variedad de préstamos para mejora, construcción y adquisición de vivienda que se otorgan por diversas instituciones financieras, las cuales compiten entre sí en términos de plazo, tasas de interés, esquemas de descuentos y atención al cliente. Ello nos brinda la posibilidad de poder escoger entre distintos planes de financiamiento, el que mejor se adapte a nuestras necesidades y posibilidades económicas.

A continuación presentamos de manera resumida las diferentes instituciones públicas y privadas que ofrecen créditos para vivienda en México. Sus requisitos y características varían de acuerdo a los diferentes productos que ofrecen, por lo que en el siguiente cuadro encontrarás teléfonos y ubicación en Internet para obtener información más detallada.

## FINANCIAMIENTOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES

Destinos de sus programas o préstamos:	¿Dónde puedo obtener más información?
<b>INSTITUCIÓN: INFONAVIT</b> Ofrece una gama de productos de crédito para personas asalariadas que cuenten con subcuenta de vivienda y que se encuentren cotizando al instituto.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compra de vivienda nueva o usada.</li> <li>• Construcción de vivienda.</li> <li>• Reparación, ampliación o mejora de vivienda.</li> <li>• Pago de pasivo o hipoteca de vivienda.</li> </ul>	Teléfonos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Del interior de la república llama sin costo al 01(800) 008-3900</li> <li>• De la Ciudad de México llama al 9171-5050</li> <li>• O consulta la página de Internet: <a href="http://www.infonavit.org.mx">www.infonavit.org.mx</a></li> </ul>
<b>INSTITUCIÓN: FOVISSSTE</b> Otorga créditos para vivienda a los Trabajadores al Servicio del Estado.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición de vivienda nueva o usada.</li> <li>• Construcción en terreno propio.</li> <li>• Reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda.</li> <li>• Redención de pasivos hipotecarios.</li> </ul>	Teléfonos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desde cualquier parte de la república llama sin costo al 01(800) 368-4783</li> <li>• O consulta la página de Internet: <a href="http://www.fovissste.gob.mx">www.fovissste.gob.mx</a></li> </ul>
<b>INSTITUCIÓN: FONHAPO</b> Opera programas de financiamiento con subsidios para las familias de menores ingresos y personas con discapacidades.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición de vivienda social.</li> <li>• Construcción de vivienda social.</li> <li>• Terminación, ampliación o mejora de vivienda.</li> <li>• Edificación de vivienda rural.</li> </ul>	Teléfonos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Del interior de la república llama sin costo al 01(800) 366-2384</li> <li>• De la Ciudad de México llama al 5424-6700</li> <li>• O consulta la página de Internet: <a href="http://www.fonhapo.gob.mx">www.fonhapo.gob.mx</a></li> </ul>

## FINANCIAMIENTOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS

### TIPO DE INSTITUCIÓN: **BANCOS**

Otorgan financiamiento principalmente a personas asalariadas que pueden comprobar ingresos.

#### **Requisitos generales**

Varían de acuerdo al banco a que acudamos, sin embargo, de manera general:

- Tener entre 18 y 64 años 11 meses.
- Ser asalariado, profesionista o tener actividad empresarial.
- Presentar una solicitud debidamente llenada.
- Comprobante de domicilio.
- Ingreso mínimo.
- Antigüedad de un año en el empleo actual.
- Buen Historial de crédito.
- Comprobante de ingresos.
- Carta del empleador.
- CURP.
- Acta de nacimiento.
- Acta de matrimonio (en su caso).
- Identificación oficial vigente.
- En caso de adquisición de vivienda, contar con un enganche.
- Entre otros.

#### **Destino de sus créditos o préstamos**

- Adquisición de vivienda nueva o usada.
- Terminación de obra, remodelación, ampliación o mejoras a la vivienda.
- Sustitución de hipoteca, y liquidez.

#### **Plazo y Tasa de Interés**

Varían de acuerdo al banco a que acudamos, sin embargo de manera general.

- Plazo: desde 3 hasta 30 años.
- Tasa: fija o variable en pesos.

#### **¿Dónde puedo obtener más información?**

Se recomienda visitar la página de Internet de la Asociación de Bancos de México: ([www.abm.com.mx](http://www.abm.com.mx)) para conocer a las principales instituciones bancarias con presencia en nuestro país.

## FINANCIAMIENTOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS (CONTINUACIÓN)

TIPO DE INSTITUCIÓN: **SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO O MÚLTIPLE**

También conocidas como SOFOLES y SOFOMES, respectivamente. Otorgan financiamiento a personas con ingresos lícitos sin importar su calidad de asalariados o no asalariados.

### Requisitos generales

Varían de acuerdo a la SOFOL o SOFOM a que acudas, sin embargo, de manera general:

- Tener entre 18 y 65 años.
- Tener un ingreso lícito y comprobable.
- Presentar una solicitud debidamente llenada.
- Comprobante de domicilio.
- Ingreso de acuerdo al monto de crédito solicitado.
- Buen Historial de crédito.
- CURP.
- Acta de nacimiento.
- Acta de matrimonio.
- Identificación oficial vigente.
- En caso de adquisición de vivienda, contar con un enganche.
- Algunas instituciones solicitan aval.
- Entre otros.

### Destino de sus créditos o préstamos

- Adquisición, de vivienda nueva o usada.
- Construcción o mejora de vivienda.
- Adquisición de lote, liquidación de pasivos y liquidez.
- Renta con opción a compra.

### Plazo y Tasa de Interés

Varían de acuerdo a la SOFOL o SOFOM a que acudamos, sin embargo de manera general.

- Plazo: desde 5 hasta 25 años.
- Tasa: fija o variable en pesos y UDIS.

### ¿Dónde puedo obtener más información?

Se recomienda visitar las páginas de Internet de la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas ([www.amfe.com.mx](http://www.amfe.com.mx)) y la de la Asociación de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple ([www.asofom.com.mx/](http://www.asofom.com.mx/)) para conocer a las principales instituciones financieras de este tipo.

## FINANCIAMIENTOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS (CONTINUACIÓN)

### TIPO DE INSTITUCIÓN: **SOCIEDADES COOPERATIVAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO Y SOCIEDADES FINANCIERAS POPULARES**

Otorgan financiamiento a personas con ingresos lícitos sin importar su calidad de asalariados o no asalariados. En algunos casos, es necesario ser asociado de la institución financiera.

#### **Requisitos generales**

Varían de acuerdo a la Institución a que acudamos, sin embargo, de manera general:

- Tener entre 18 y 65 años.
- Solicitud de préstamo.
- Identificación oficial.
- Antigüedad en empleo o actividad económica.
- Tener un ingreso lícito y comprobable.
- Buenas referencias crediticias.
- Capacidad de pago de acuerdo al monto de crédito solicitado.
- En algunos casos, ser socio de la Institución.
- En caso de adquisición de vivienda, contar con un enganche.
- CURP en caso de solicitar subsidio.
- Destinar el crédito en México.
- Entre otros.

#### **Destino de sus créditos o préstamos**

- Adquisición, de vivienda nueva o usada.
- Terminación, ampliación o mejora de vivienda.

#### **Plazo y Tasa de Interés**

Varían de acuerdo a la Institución a que acudamos.

#### **¿Dónde puedo obtener más información?**

Se recomienda visitar la página de Internet de la Red de La Gente: ([www.lareddelagente.com.mx](http://www.lareddelagente.com.mx)). La Red de la Gente está conformada por las Organizaciones de Ahorro y Crédito Popular reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores conforme a lo establecido por la Ley de Ahorro y Crédito Popular.

### TIPO DE INSTITUCIÓN: **MICROFINANCIERAS**

Otorgan financiamiento a personas con ingresos lícitos sin importar su calidad de asalariados o no asalariados.

#### **Requisitos generales**

Varían de acuerdo a la Institución a que acudamos, sin embargo, de manera general:

- Comprobante de domicilio.
- Identificación oficial.
- Solicitud de crédito.
- Firmar contrato.

#### **Destino de sus créditos o préstamos**

- Ampliación, terminación o mejora de la vivienda: asistencia técnica, materiales y mano de obra.

#### **Plazo y Tasa de Interés**

Varían de acuerdo a la Institución a que acudamos. Aunque en general, operan con tasa fija anual entre 50% y 70%.

#### **¿Dónde puedo obtener más información?**

Se recomienda visitar las páginas de Internet de la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas ([www.amfe.com.mx](http://www.amfe.com.mx)) y de ProDesarrollo, Finanzas y Microempresa, A.C. ([www.prodesarrollo.org](http://www.prodesarrollo.org)) para conocer a las principales instituciones financieras de este tipo.



Recomendable

Es importante **comparar las alternativas a las que tenemos derecho o acceso** ya que hay dos grandes decisiones que debemos tomar:

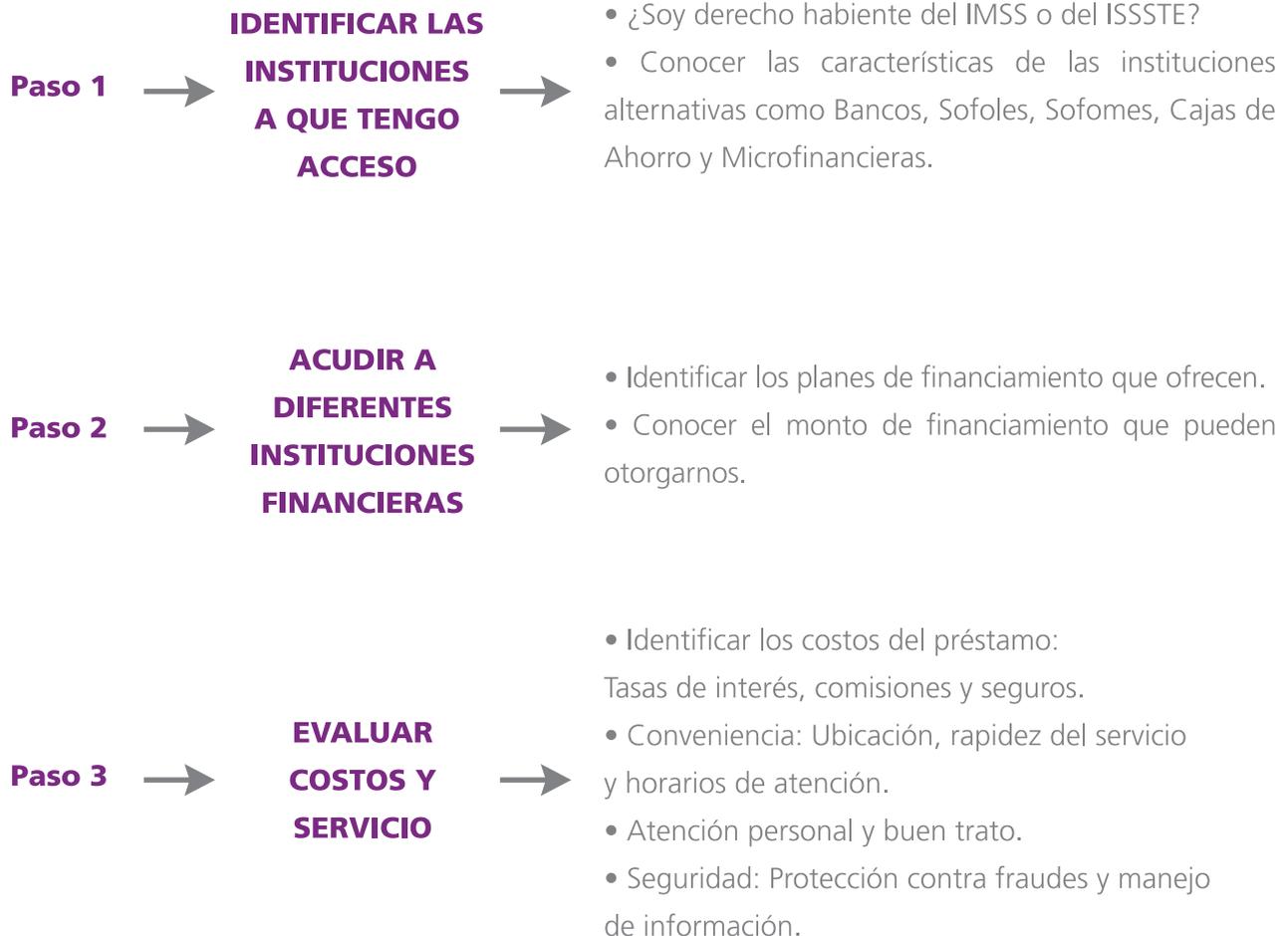
- Qué tipo de financiamiento seleccionar.
- En qué institución financiera contratarlo.

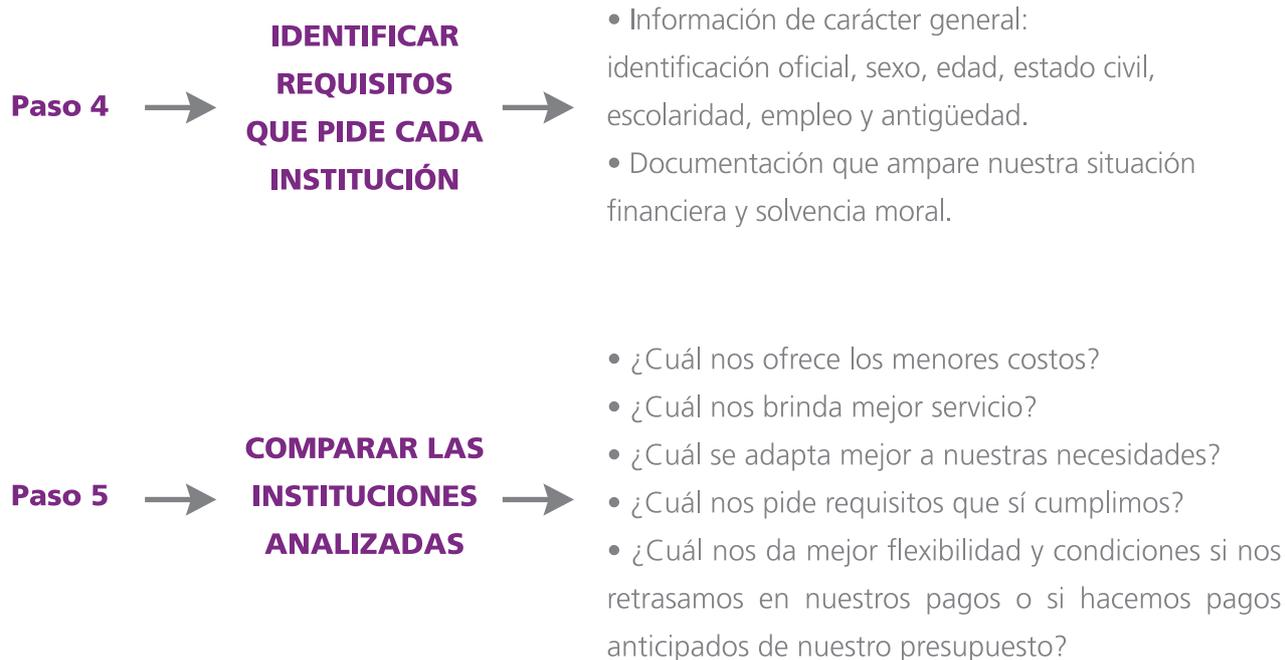


Atención

Instituciones como SOFOLES, SOFOMES, Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, Sociedades Financieras Populares y Microfinancieras, **tienen diversas maneras de comprobar ingresos para las personas no asalariadas como, por ejemplo, programas de ahorro, cartas del patrón, estados de cuenta bancarios y notas de compra del negocio**, entre otros.

## ¿CÓMO SELECCIONAR A UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA?





Cuando el acreedor considera que reunimos los requisitos para obtener un crédito a la vivienda, formalizará el acuerdo mediante la entrega de una solicitud, indicando los requerimientos de información que habremos de proporcionar. En ocasiones ello implica ciertos gastos como la realización de un estudio socioeconómico o el avalúo de la propiedad que queremos adquirir. Estos gastos deberán considerarse en nuestro presupuesto familiar. Se recomienda revisar el Manual 3 de este programa **Asesor**.

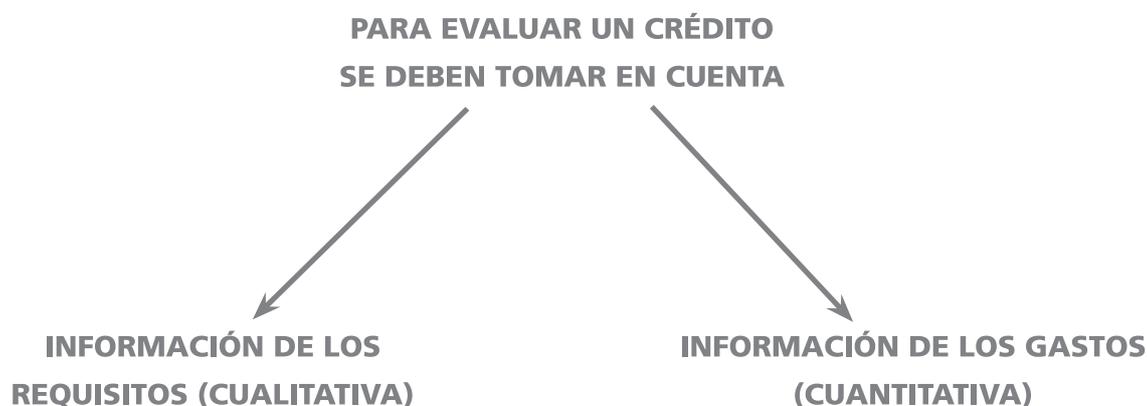
Cada institución determina los montos máximos que puede financiar a un cliente, así como el ingreso mínimo mensual que deberá comprobar éste. Algunas de estas instituciones requieren la presentación de documentos formales que certifiquen nuestros ingresos o títulos de propiedad, otras aceptan cartas testimoniales de empresas que indican que somos pagadores puntuales de nuestras deudas. En otras ocasiones, el ahorro disciplinado nos puede ayudar a comprobar ingresos y ser sujetos de crédito, especialmente cuando tenemos registros o podemos comprobar tal ahorro.



Atención

Tengamos cuidado con las empresas que ofrecen programas fáciles para obtener créditos, sin requisitos, sin firmar papeles o sin enganche, ya que los costos de estos financiamientos pueden ser demasiado caros y riesgosos, pudiendo incluso llevarnos a la pérdida de todo lo que hemos invertido.

## ¿CÓMO COMPARAR Y EVALUAR DIFERENTES CRÉDITOS?



Estos temas son los que vamos a estudiar a continuación.

### COMPARACIÓN Y SELECCIÓN CUALITATIVA

Aspectos de gran importancia en la obtención y administración de nuestro préstamo para la vivienda son:

- La atención que nos dan las instituciones financieras.
- El servicio e información que nos proporcionan las instituciones financieras, antes, durante y después de obtener nuestro financiamiento.

Los aspectos cualitativos que se deben tomar en cuenta cuando elegimos un préstamo son:

- Transparencia, claridad y oportunidad de la información que nos proporciona la institución financiera sobre nuestro crédito.
- Acceso fácil y rápido a nuestro estado de cuenta a través de folletos explicativos o páginas de Internet.
- Atención y buen trato del personal que labora en esas instituciones en nuestras demandas y la resolución de dudas.
- Seguridad en cuanto a protección contra los riesgos que corre nuestra inversión o la posibilidad de fraudes.
- Calidad, bondad y objetividad de la información que nos proporciona la institución financiera, como es el caso de "la oferta vinculante", la cual obliga a las instituciones financieras a respetar, durante 20 días, las condiciones y términos bajo los cuales dicha institución está dispuesta a celebrar un contrato de crédito para adquirir una vivienda.
- Cercanía de la sucursal donde realizaremos los pagos.
- Confianza, solidez y respaldo de la institución financiera que nos ofrece el crédito.

## COMPARACIÓN Y SELECCIÓN CUANTITATIVA

La evaluación de un crédito a la vivienda, desde el punto de vista cuantitativo se hace generalmente con base en los siguientes aspectos:



## TASAS DE INTERÉS

Como ya mencionamos, cuando una persona o una institución financiera nos presta una cierta cantidad de dinero, adquirimos el compromiso de regresarle este dinero en un periodo de tiempo determinado, más una cierta ganancia, conocida como interés.



**Ejemplo**

Por ejemplo:

Si un banco nos presta \$1,000 y al cabo de cierto tiempo le pagamos \$1,100, la ganancia o interés ganado por el banco será de \$100; esto es \$1,100 menos \$1,000.

Lo que para el banco es una ganancia, para nosotros es un costo por intereses.

¿Cómo podemos ver este interés que pagamos?

Lo podemos ver de dos maneras:

1. Como un costo en pesos:	2. Como un costo en porcentaje:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se resta el monto del préstamo al pago total que hacemos al final.</li> <li>• Por ejemplo: El préstamo es de 1,000 pesos El pago total que hacemos es de 1,100 pesos. <math>1,100 - 1000 = 100</math> El interés que pagamos es de \$100</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se divide el pago de intereses que hicimos entre el préstamo que nos hicieron.</li> <li>• Por ejemplo: Si pagamos 100 pesos y el préstamo fue de 1000. <math>100 / 1000 = 0.10</math> En este caso, el interés que pagamos es del 10%</li> </ul>

El análisis del interés que pagamos en términos de porcentaje se conoce como tasa de interés del crédito, la cual en este caso sería de 10%.

De esta manera, las instituciones financieras ofrecen diferentes tasas de interés, las cuales se expresan en porcentaje, digamos 12%. Las tasas de interés se establecen anualmente, por lo que para obtener la tasa de interés que debemos pagar mensualmente, se debe dividir esa tasa anual entre 12 meses que tiene el año.



Por ejemplo:

Si pagamos el 12%

Lo dividimos entre 12 meses que tiene el año

Nos queda: la tasa mensual sería de 1%.

Ejemplo

Hay dos tipos de tasas de interés:

- Tasa de interés fija
- Tasa de interés variable

TIPOS DE TASAS DE INTERÉS Y SUS CARACTERÍSTICAS	
TASA DE INTERÉS FIJA	TASA DE INTERÉS VARIABLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El pago mensual permanece fijo durante todo el plazo en que debemos pagar nuestro crédito.</li> <li>• Por ejemplo, si nos prestan \$1,000 y vamos a pagar una tasa fija de 10% mensual, entonces debemos pagar \$100 de interés, cada mes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El pago mensual cambia mes a mes durante el tiempo en que debemos pagar nuestro crédito.</li> <li>• Por ejemplo: Si nos prestan \$1,000, en el primer mes podríamos pagar 10% o \$100, y en el segundo mes nuestro pago podría ser mayor o menor.</li> </ul>

## ¿A qué se debe que las tasas de interés variables cambien mes a mes?

La tasa de interés está en movimiento todos los días, ya sea porque aumenten los precios o porque se presenten eventos inesperados en la economía.

De esta manera, si la tasa de interés baja, entonces nuestro pago mensual para liquidar nuestro crédito será menor, pero si la tasa de interés sube, entonces tendremos que hacer un pago cada vez mayor.

<b>VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LAS TASAS FIJAS Y VARIABLES</b>	
<b>TASA DE INTERÉS FIJA</b>	
<b>Ventajas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si las tasas de interés del mercado suben, al igual que la inflación, ello no nos afectará, ya que seguiremos pagando la misma cantidad de intereses.</li> <li>• Podemos planear mejor nuestras metas en el largo plazo.</li> <li>• Corremos menores riesgos al pagar la misma cantidad de intereses.</li> </ul>
<b>Desventajas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si las tasas de interés del mercado bajan, nosotros pagaremos la misma cantidad de intereses, a menos que refinancemos nuestro préstamo.</li> <li>• La tasa de interés puede ser más alta que la tasa de interés variable, por la incertidumbre que existe sobre el comportamiento de las tasas en el largo plazo.</li> <li>• El monto del préstamo para el cual podemos calificar dado nuestro nivel de ingreso puede ser menor que con una tasa de interés variable.</li> </ul>
<b>TASA DE INTERÉS VARIABLE</b>	
<b>Ventajas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si las tasas de interés del mercado bajan, al igual que la inflación, nosotros pagaremos una cantidad menor de intereses.</li> <li>• En el corto plazo, la tasa de interés puede ser más baja que las tasas de interés fijas.</li> <li>• El monto del préstamo para el cual podemos calificar dado nuestro nivel de ingreso, puede ser mayor que con una tasa de interés fija.</li> </ul>
<b>Desventajas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si las tasas de interés del mercado suben, al igual que la inflación, nosotros pagaremos una cantidad mayor de intereses.</li> <li>• Corremos un mayor riesgo ante eventos inesperados o incertidumbre económica.</li> <li>• Es más difícil planear nuestras metas a largo plazo.</li> </ul>

¿Cuáles son las tasas de interés variable más comunes en México?

<b>Con base en UDI's</b>	<b>Con base en la TIIE</b>	<b>Con base en salarios mínimos</b>
Las UDI's o unidades de inversión varían con la inflación, esto es, conforme aumenta el nivel de precios de los bienes que consumimos.	La TIIE o tasa de interés interbancaria de equilibrio, es la tasa a la que un banco está dispuesto a prestar a otros bancos.	La tasa de interés con base en los salarios mínimos, varía conforme se modifica el salario mínimo.



### Ejemplo

Veamos el ejemplo de un préstamo a tasa variable en UDIs:

En principio debemos señalar que la UDI opera como si fuera una moneda extranjera, digamos un dólar, sólo que en este caso el valor de la UDI cambia conforme se modifican los precios de los bienes que consumimos, siendo el Banco de México quien nos informa sobre estos cambios y, por consiguiente sobre el valor de la UDI. De esta manera:

- El valor de la UDI al 30 de noviembre de 2008 era de \$4.142575 pesos.
- El 31 de diciembre del mismo año era de \$4.184316 pesos.
- El 31 de enero de 2009 su valor subió a \$4.209785 pesos.

<b>Supongamos que el 30 de noviembre del 2008, nos dan un préstamo a 30 años por</b>	<b>48,279.15</b>	<b>UDI's</b>
Dado que el valor de la UDI el 30 de noviembre de 2008 era de	\$ 4.142575	pesos
Por lo tanto, el valor de nuestra deuda en esa fecha era de	\$ 200,000.00	pesos
Si nos cobran una tasa de interés de	1%	Mensual
Entonces, mediante una fórmula financiera podemos calcular el abono mensual que debemos hacer en todos los meses, el cual en este caso es de	500	UDI's

<b>Por lo tanto el 31 de diciembre de 2008 debemos pagar</b>	<b>500</b>	<b>UDI's</b>
Sin embargo, como el valor de la UDI el 31 de diciembre era de	\$ 4.184316	pesos
Nuestro abono mensual en diciembre sería de 500 UDIs por \$4.18316 cada una =	\$ 2,092.16	pesos
y el 31 de enero debemos pagar también	500	UDI's
Para el 31 de enero, el valor de la UDI era de	\$ 4.209785	pesos
Nuestro abono mensual en enero sería de 500 UDIs por \$4.18316 cada una =	\$ 2,104.89	pesos
Esto significa que nuestro abono mensual aumentó de diciembre a enero en	\$12.73	pesos



Veamos el siguiente ejemplo:

 Ejemplo

<b>Supongamos que el 31 de diciembre de 2009, obtuviéramos un préstamo a 20 años por</b>	<b>\$100,000</b>	<b>pesos</b>
Supongamos también que la tasa de interés del crédito fuera de	1%	Mensual
El pago que tenemos que hacer por intereses en el mes de enero sería de	\$ 1,000	pesos
Este pago por intereses se obtuvo al multiplicar \$100,000 por 1%		
Supongamos ahora que nuestro abono mensual fuera de	\$ 1,500	pesos
Eso quiere decir, que además de los \$1,000 de intereses, pagamos	\$ 500	más
Estos \$500 disminuyen el valor de nuestra deuda, por lo que ahora, en lugar de los \$100,000 que debíamos el 31 de diciembre, ahora debemos \$100,000 menos \$500, esto es	\$99,500	pesos
Los intereses que debo pagar en febrero serían de \$99,500 por 1%, esto es	\$ 995	pesos

De esta manera, en enero pagamos intereses por \$1,000, esto es 1% por el saldo insoluto que teníamos de \$100,000.

En cambio en febrero sólo pagaríamos \$995, o sea 1% por el nuevo saldo de nuestra deuda o saldo insoluto de \$99,500. En este ejemplo podemos observar que hacer pagos a capital disminuye el monto de intereses que pagaremos en el futuro.

## PLAZOS

Un aspecto importante a considerar cuando buscamos un financiamiento para adquirir una vivienda es el plazo del préstamo.

El plazo de un préstamo se refiere al periodo de tiempo en el que habremos de pagar nuestro crédito. Los créditos para adquirir una vivienda se ofrecen a plazos de 5 a 30 años.

Revisemos algunos aspectos importantes sobre el plazo de un crédito para adquirir una vivienda:

Tipo de crédito	Plazo	Destino	Particularidades	Institución que lo ofrece
<b>Corto plazo</b>	Menor de 5 años	Generalmente se utilizan para mejora o ampliación de vivienda	A menudo son sin garantía	Microfinancieras Cajas de ahorro SOFOLÉS SOFOMES y Cooperativas
<b>Mediano plazo</b>	De 5 a menos de 20 años	Adquisición de vivienda nueva o usada, o construcción en terreno propio	Ser propietario de terreno y contratar un desarrollador certificado	Bancos, SOFOLÉS, SOFOMES y algunas Cajas de Ahorro
<b>Largo plazo</b>	De 20 años o más	Adquisición de vivienda nueva o usada	Se ofrecen, tanto en Udis, como en pesos	Bancos, SOFOLÉS, SOFOMES y algunas cajas de ahorro

Veamos ahora la relación entre el plazo de un crédito y la tasa de interés, cuando el monto del préstamo es de \$100,000.

PLAZO	TASA DE INTERÉS
• <b>A menor plazo</b>	• Generalmente es menor la tasa de interés anual.
• <b>A mayor plazo</b>	• Generalmente es mayor la tasa de interés anual.

¿Por qué son mayores las tasas a mayor plazo? Porque la probabilidad de que ocurran eventos inesperados en un período de 5 años es menor que para uno de 30 años.

Es importante comentar que en créditos de muy corto plazo, donde los requisitos que se solicitan son muy pocos y no se pide ningún tipo de comprobante de ingresos, las tasas suelen ser mayores ya que el riesgo que corre el intermediario que nos otorga el crédito es más grande.



Veamos el siguiente ejemplo:

 Ejemplo

PLAZO	PAGO MENSUAL POR INTERÉS
• <b>A menor plazo</b>	• Mayor pago mensual por intereses
• <b>A mayor plazo</b>	• Menor pago mensual por intereses
• <b>Un préstamo a 5 años</b>	• Paga una tasa anual aproximada de 10%
• <b>Un préstamo a 30 años</b>	• Paga una tasa anual aproximada de 12%
• Por un préstamo por \$100,000 pesos, a 5 años, a una tasa de interés mensual de 1%, una institución financiera nos pediría 60 pagos mensuales iguales de aproximadamente:	• <b>Un abono mensual de \$2,224.44 durante 5 años</b>
• Por un préstamo por \$100,000 pesos, a 30 años, a la misma tasa de interés mensual de 1%, una institución financiera nos pediría 360 pagos mensuales iguales de aproximadamente:	• <b>Un abono mensual de \$1,028.61, durante 30 años</b>

## CUÁNDO SE RECOMIENDA UN PRÉSTAMO

### A MENOR PLAZO

- Tenemos los recursos para pagar y queremos formar nuestro patrimonio rápidamente.
- Nuestro pago mensual representa una cantidad relativamente pequeña de nuestro ingreso y, al pagarlo, no ponemos en riesgo nuestro presupuesto familiar.
- Cuando el monto de crédito que requerimos es menor.

### A MAYOR PLAZO

- Cuando no tenemos ingresos suficientes para cubrir mensualidades más altas.
- Cuando el monto de crédito que necesitamos es más grande.
- Es una forma más sencilla para calificar favorablemente en el otorgamiento de un préstamo.

## EL CAT O COSTO ANUAL TOTAL DE UN PRÉSTAMO

### ¿QUÉ ES EL COSTO ANUAL TOTAL O CAT?

- El CAT mide el costo anual total de nuestro préstamo.
- Incluye, tanto la tasa de interés, como todos los demás costos y gastos que nos cobran las instituciones financieras, así como la periodicidad con que pagamos nuestro préstamo.
- Del mismo modo, incluye descuentos o bonificaciones que nos hacen nuestros acreedores.
- El CAT se expresa en porcentaje, por ejemplo, 15% o 20%.
- La ley obliga a quienes otorgan créditos a la vivienda a publicar el Costo Anual Total o CAT, lo que facilita la comparación de costos en los préstamos que nos ofrecen diferentes bancos, cajas de ahorro y microfinancieras.
- El CAT no incluye I.V.A.

De ahí que sea recomendable utilizar el Costo Anual Total (CAT), como la medida más adecuada para decidir sobre la mejor opción de financiamiento desde el punto de vista del costo del financiamiento.

Sin embargo, cada crédito, además de sus costos tiene sus propias particularidades; por lo que, para seleccionar la mejor opción de financiamiento, en adición al CAT, debemos considerar otros aspectos que no están considerados en él, como son la magnitud de nuestro pago mensual, el plazo en que debemos pagar nuestro crédito y el tipo de tasa de interés, ya sea fija o variable, que nos comprometemos a pagar.

Por consiguiente, nuestra decisión para elegir un préstamo debe basarse en conseguir el CAT más bajo, obtener el mejor servicio y atención y negociar el esquema de pagos que mejor se adapte a nuestras necesidades, conveniencia y capacidad de pago.



Por ejemplo:

Si nos prestan \$100,000 pesos para ampliar nuestra casa con un CAT anual del 30%, cada año tendremos que pagar \$30,000 pesos. Si hay otra institución que nos presta la misma cantidad con el 25% de CAT anual, pagaremos \$ 25,000 pesos.

 Ejemplo

## SEGUROS LIGADOS AL FINANCIAMIENTO

Es muy importante que tengamos presente que uno no es indestructible, que en cualquier momento pueden presentarse eventos imprevistos que modifiquen nuestra existencia, como puede ser un accidente o una enfermedad.

De ahí que sea necesario tener un fondo o un ahorro para emergencias y contar con seguros que nos pueden ayudar en caso de que se presente una eventualidad.

### ¿QUÉ ES UN SEGURO?

- Un seguro nos brinda, mediante el pago de una cuota mensual llamada prima, protección y confianza al garantizarnos el pago de una cantidad de dinero determinada, en caso de que se presente una eventualidad.
- Esta eventualidad puede ser, por ejemplo, la pérdida de nuestra vivienda, un problema de invalidez o, la pérdida de la vida.

Cuando uno contrata un crédito o financiamiento, la mayoría de las instituciones financieras mantienen como requisito para el otorgamiento de un crédito la compra de determinados tipos de seguros.

Debemos tener presente que el contar con un seguro nos garantiza recibir una cantidad de dinero que nos ayudará a recuperar la totalidad o parte del valor del bien asegurado, o contar con cierta estabilidad financiera, en caso de que se presente la eventualidad por la que nos aseguramos. De esa manera, protegemos nuestro patrimonio.

<b>SEGUROS MÁS COMUNES PARA PROTEGER NUESTRO PATRIMONIO</b>
<b>SEGUROS DE VIDA</b>
Garantiza el pago del préstamo destinado a la compra, construcción, ampliación o mejora de una vivienda, en caso de fallecimiento, o incapacidad total o permanente del suscriptor directo de dicho préstamo.
<b>SEGURO DE CASA HABITACIÓN O DEL HOGAR</b>
Protege nuestro patrimonio familiar, ya sean bienes muebles, como electrodomésticos, joyas, ropa; o inmuebles, como es la casa habitación. Este seguro puede ser contra robo, incendios o desastres naturales, como temblores, huracanes o inundaciones.
<b>SEGURO DE DESEMPLEO</b>
Cubre al asegurado cuando enfrenta dificultades en el pago mensual de su préstamo, por un periodo de tiempo determinado, por ejemplo, 9 meses, en caso de pérdida de empleo.

Generalmente se piensa que contratar un seguro es caro; sin embargo, es la manera más efectiva de protegernos contra pérdidas materiales por eventos inesperados que en un momento dado pueden ser muy costosos y afectar nuestro patrimonio familiar.

Sin embargo, debemos ser muy cautelosos, tanto con el tipo de seguros a contratar cuando adquirimos una vivienda, como con los riesgos que queremos cubrir o el tipo de beneficios que queremos tener de ellos y su duración. Para ello es conveniente considerar, tanto nuestras necesidades de protección familiar, como las restricciones que tenemos en el manejo de nuestro presupuesto.

# CORRIDAS FINANCIERAS

La "corrida financiera" es una de las herramientas más utilizadas por las instituciones para explicarnos las condiciones bajo las que nos otorgarán un préstamo para nuestra vivienda.

Se trata de un documento que se utiliza para darnos a conocer los pagos que tendremos que hacer para liquidar nuestro préstamo, considerando diferentes opciones de financiamiento. Estas opciones podrían ser a diferentes plazos, por ejemplo, a 10 y 20 años.

La corrida financiera consiste en una lista completa de los pagos que debemos hacer hasta la liquidación de nuestro préstamo.

Se elabora con base en:

- El monto del préstamo.
- El plazo del crédito.
- La periodicidad con la que se harán los pagos.
- Tasa de interés que se cubrirá en cada período.
- El pago mensual, el cual incluye el pago del principal más los intereses, se calcula mediante una fórmula financiera.

¿Cómo se hace la corrida?

1. Se parte del saldo inicial del préstamo.
2. Se calculan los intereses y el pago del principal.
3. Este último se resta del saldo inicial y se obtiene un nuevo saldo.
4. Sobre este nuevo saldo se calculan nuevamente los intereses y el principal.

Esto se repite hasta el periodo final, en donde el saldo de nuestra deuda es de cero.



Veamos dos ejemplos para que nos quede más claro. Son dos corridas financieras correspondientes a dos opciones de préstamo que nos ofrece una institución financiera:

 Ejemplo

PRÉSTAMO 1		PRÉSTAMO 2	
Monto del préstamo	\$100,000	Monto del préstamo	\$100,000
Tasa de interés anual	12%	Tasa de interés anual	13.2%
Tasa de interés mensual	1%	Tasa de interés mensual	1.1%
Plazo en años	10 años	Plazo en años	20 años
Plazo en meses	120	Plazo en meses	240
Pago mensual	\$1'434'71	Pago mensual	\$1'185'85

## Corrida financiera del préstamo 1

MES	SALDO	PAGO MENSUAL	INTERESES	AMORTIZACIÓN
0	\$ 100,000.00			
1	\$ 99,565.29	\$ 1,434.71	\$ 1,000.00	434.71
2	\$ 99,126.23	\$ 1,434.71	\$ 995.65	439.06
3	\$ 98,682.79	\$ 1,434.71	\$ 991.26	443.45
4	\$ 98,234.91	\$ 1,434.71	\$ 986.83	447.88
5	\$ 97,782.54	\$ 1,434.71	\$ 982.35	452.36
6	\$ 97,325.66	\$ 1,434.71	\$ 977.83	456.88
7	\$ 96,864.21	\$ 1,434.71	\$ 973.26	461.45
8	\$ 96,398.14	\$ 1,434.71	\$ 968.64	466.07
9	\$ 95,927.41	\$ 1,434.71	\$ 963.98	470.73
10	\$ 95,451.98	\$ 1,434.71	\$ 959.27	475.44
.....				
111	\$ 12,289.75	\$ 1,434.71	\$ 135.89	1,298.82
112	\$ 10,977.93	\$ 1,434.71	\$ 122.90	1,311.81
113	\$ 9,653.00	\$ 1,434.71	\$ 109.78	1,324.93
114	\$ 8,314.83	\$ 1,434.71	\$ 96.53	1,338.18
115	\$ 6,963.26	\$ 1,434.71	\$ 83.15	1,351.56
116	\$ 5,598.19	\$ 1,434.71	\$ 69.63	1,365.08
117	\$ 4,219.46	\$ 1,434.71	\$ 55.98	1,378.73
118	\$ 2,826.94	\$ 1,434.71	\$ 42.19	1,392.51
119	\$ 1,420.50	\$ 1,434.71	\$ 28.27	1,406.44
120	\$ 0.00	\$ 1,434.71	\$ 14.21	1,420.50

MES	SALDO	PAGO MENSUAL	INTERESES	AMORTIZACIÓN
0	\$ 100,000.00			
1	\$ 99,914.15	\$ 1,185.85	\$ 1,100.00	85.85
2	\$ 99,827.35	\$ 1,185.85	\$ 1,099.06	86.80
3	\$ 99,739.60	\$ 1,185.85	\$ 1,098.10	87.75
4	\$ 99,650.88	\$ 1,185.85	\$ 1,097.14	88.72
5	\$ 99,561.19	\$ 1,185.85	\$ 1,096.16	89.69
6	\$ 99,470.51	\$ 1,185.85	\$ 1,095.17	90.68
7	\$ 99,378.83	\$ 1,185.85	\$ 1,094.18	91.68
8	\$ 99,286.15	\$ 1,185.85	\$ 1,093.17	92.69
9	\$ 99,192.44	\$ 1,185.85	\$ 1,092.15	93.70
10	\$ 99,097.71	\$ 1,185.85	\$ 1,091.12	94.74
.....				
231	\$ 10,108.59	\$ 1,185.85	\$ 122.89	1,062.97
232	\$ 9,033.93	\$ 1,185.85	\$ 111.19	1,074.66
233	\$ 7,947.45	\$ 1,185.85	\$ 99.37	1,086.48
234	\$ 6,849.02	\$ 1,185.85	\$ 87.42	1,098.43
235	\$ 5,738.51	\$ 1,185.85	\$ 75.34	1,110.51
236	\$ 4,615.78	\$ 1,185.85	\$ 63.12	1,122.73
237	\$ 3,480.70	\$ 1,185.85	\$ 50.77	1,135.08
238	\$ 2,333.14	\$ 1,185.85	\$ 38.29	1,147.56
239	\$ 1,172.95	\$ 1,185.85	\$ 25.66	1,160.19
240	0.00	\$ 1,185.85	\$ 12.90	1,172.95

## ¿QUÉ DEBEMOS ANALIZAR AL COMPARAR DOS O MÁS CORRIDAS FINANCIERAS?

- El pago mensual, \$1,434.71 del crédito a 10 años, frente a \$1,185.85 del crédito a 20 años ¿podemos pagar cualquiera de los dos?
- La disminución del saldo de nuestro crédito conforme vamos realizando nuestros pagos mensuales.
- La mayor proporción que representa el pago de intereses en los primeros meses de vigencia de nuestro crédito, ya que se va calculando sobre el saldo insoluto.
- El incremento en el pago de amortización o pago del principal a través del tiempo.
- Al realizar el último pago nuestra deuda se cubre totalmente.
- Valorar que si bien el pago mensual es menor, el plazo es mayor en el préstamo 2.

## TABLAS DE AMORTIZACIÓN

Una tabla de amortización contiene los mismos datos de una corrida financiera, sin embargo, es común referirla a la lista completa de los pagos que debemos hacer para la liquidación del préstamo que nos ha autorizado la institución financiera.

De esta manera, al igual que una corrida financiera, se elabora con base al monto del préstamo, el plazo y la periodicidad con la que se harán los pagos y la tasa de interés que se cubrirá en cada período.

Sin embargo, a diferencia de las corridas financieras, las tablas de amortización generalmente incluyen, además del pago mensual y su desglose en amortización e intereses, los impuestos que deben cubrirse sobre estos intereses, así como los pagos de seguros. Esto, como es de esperarse, eleva el pago que debemos hacer mensualmente para liquidar nuestro crédito.



Atención

Tanto en las corridas financieras como en las tablas de amortización, se puede observar que el inicio de la vida del crédito, la mayor parte de nuestro abono sirve para el pago de intereses y es muy poco lo que se usa para pagar el préstamo. Sin embargo, conforme pasan los años esta situación se va revirtiendo, de modo que hacia el final de la vida del crédito, la mayor parte del abono se usa en el pago del préstamo y sólo una pequeña parte se usa para pagar intereses.

## PASOS PARA SELECCIONAR LA OPCIÓN DE FINANCIAMIENTO MÁS ADECUADA

Los siguientes pudieran ser los pasos indicados para construir, ampliar, remodelar o comprar una vivienda nueva o usada, a través de un préstamo:



- Determinar cuál es nuestro presupuesto de ingresos y egresos.
- Conocer cuánto dinero podemos destinar mensualmente al pago de nuestra solución vivienda.



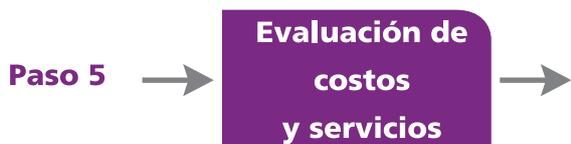
- Comparar el préstamo con el precio de la casa que nos gustaría adquirir o el gasto a realizar.
- Conocer si estamos preparados a pagar un crédito a largo plazo.



- ¿Somos derechohabientes del IMSS o del ISSSTE?
- Conocer las características de las Instituciones alternativas.



- Identificar los planes de financiamiento que ofrecen.
- Conocer el monto de financiamiento que pueden otorgarnos.



- Identificar los costos del préstamo: tasas de interés, comisiones y seguros.
- Conveniencia: ubicación, rapidez del servicio y horarios de atención.
- Atención personal y buen trato.
- Seguridad: protección contra fraudes y manejo de información.

**Paso 6**



**Requisitos para  
obtener un  
préstamo**



- Información de carácter general:  
Identificación oficial, sexo, edad, estado civil, escolaridad, empleo y antigüedad.
- Documentación que ampare nuestra situación financiera y solvencia moral.

**Paso 7**



**Comparar las  
instituciones  
analizadas**



- Cuál nos ofrece los menores costos.
- Cuál se adapta mejor a nuestras necesidades.
- Cuál nos da mayor flexibilidad y condiciones si nos retrasamos en nuestros pagos o si hacemos pagos anticipados de nuestro préstamo.

**Paso 8**



**Elección del  
préstamo**



- Elegir el contrato que mejor se adapte a nuestra situación financiera y necesidades.
- Cumplir con los requisitos y condiciones de la institución otorgante del préstamo.

Considerando la importancia que tiene un préstamo para la adquisición de una vivienda, hemos analizado diversas opciones de financiamiento para la elección del tipo de vivienda que más se adapte a nuestras necesidades.

Estudiamos los diferentes tipos de crédito que se ofrecen en el mercado, así como algunos elementos de tipo cuantitativo y cualitativo que podemos utilizar para evaluarlos. Entre ellos, se han considerado los plazos, tasas de interés, seguros y otros costos de financiamiento, así como la claridad y oportunidad de la información.

Concluimos este manual con la identificación de los pasos que habrán de seguirse para seleccionar la opción de financiamiento más adecuada. En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, como cuidar mi crédito, como asegurar el buen estado de mi propiedad y como mantener una sana relación con la comunidad en la que decidimos vivir.



# Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

[educacionfinanciera@shf.gob.mx](mailto:educacionfinanciera@shf.gob.mx)

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL