
Crédito hipotecario bancario:

¿Qué es y cómo funciona?



Índice

1. Introducción.....	03
2. ¿Qué es un crédito hipotecario bancario?	04
3. Beneficios de un crédito hipotecario bancario	07
4. Tipos de crédito hipotecario bancario	08
5. ¿Cómo obtener un crédito hipotecario bancario?	09
6. ¿Qué banco ofrece el mejor crédito hipotecario?	11
7. Conclusión: ¿Cuál es la mejor hipoteca?	15



Introducción

Cuando queremos comprar una casa, es buena idea estudiar las opciones que tenemos para hacer el mejor manejo financiero y una buena compra. Para ello, existen algunas Instituciones que brindan las facilidades para lograrlo: Infonavit, Fovissste y bancos principalmente.

A pesar de que las dos primeras opciones son a las que más se recurren, la realidad es que ya no representan tan buenos beneficios como pareciera ser. Una tercera opción que podría resultarte interesante es la de los **créditos hipotecarios bancarios**.





¿Qué es un crédito hipotecario bancario?

También conocido como hipoteca, **es un monto de dinero que te brinda una institución financiera, con un costo (intereses) y a un plazo específico.** Los pagos de este monto se realizan mensualmente durante el plazo establecido en un contrato y principalmente tiene el objetivo de ayudar a financiar la adquisición de una casa nueva o usada, aunque también puede ser destinado a la construcción, remodelación o adquisición de un terreno. Este crédito se puede terminar de pagar a diferentes plazos de tiempo, normalmente entre 5 y 20 años y lo que se usa como garantía de pago es la casa que estás comprando.

De aquí la importancia de adquirir uno que realmente se ajuste a tu perfil como comprador.

Diferencia entre préstamo y crédito hipotecario

A diferencia de un préstamo bancario, este crédito se puede renovar o ampliar y debe pagarse dentro del plazo de tiempo que se firma en el contrato, en cambio en el préstamo, el banco te da todo el dinero solicitado en una sola exhibición y debe de irse pagando de acuerdo al término fijo de meses que se acordó en el contrato.

¿Cómo funciona el crédito hipotecario?

Para saber **cuánto dinero te puede prestar el banco**, se toma en cuenta principalmente el precio de la casa que deseas comprar, la cantidad neta de tu ingreso, tu edad, antigüedad laboral e historial crediticio. Con estos y otros datos el banco calcula el crédito que te puede dar, de acuerdo a lo que considera que puedes pagar cada mes durante cierto número de años; de aquí la importancia de que previamente se te realice una evaluación de tu situación financiera.

¿Cuánto se paga en una hipoteca?

Para determinar el pago mensual de tu crédito básicamente se toma en cuenta el **valor de la vivienda, el porcentaje o la cantidad de enganche que destinarás y el plazo en el que planeas liquidarlo**. De igual forma, este pago también dependerá de otros aspectos, tales como:

- Tipo de pago
- Tasa de interés
- Comisión por apertura
- Comisión por administración
- Avalúo
- Gastos notariales
- Costo Anual Total
- Entre otros

Estas cantidades van a depender y cambiar de acuerdo al banco que decidas contratar, por eso es muy importante que te asesores con tu profesional hipotecario y coticies en diferentes instituciones bancarias para saber cuál te convendría más.



¿Qué pasa si no pago la hipoteca?

Otro pago que puede llegar a presentarse es el de **penalización**, que se refiere a un pago resultado de no pagar dentro de la fecha acordada. De igual manera, existen otras consecuencias en caso de que se deje de pagar por completo, si la cuota mensual deja de ser pagada de manera continua, **el banco tendrá derecho a quedarse con tu casa**, ya que es la garantía de pago que das a cambio del préstamo.

No te preocupes, antes de llegar a estas consecuencias hay muchas opciones que se pueden hacer para pedir una prórroga o renegociar el crédito. En caso de verte en la situación de no poderlo pagar más, es importante hablar con el banco y llegar a un acuerdo para evitar problemas.





Beneficios de un crédito hipotecario bancario

Si bien los créditos hipotecarios tradicionales ofrecen la ventaja de pagar una hipoteca hasta por 30 años, la realidad es que sus tasas de interés no son tan competitivas, los montos que otorga son bajos y los créditos en veces de salarios mínimos se actualizan con lo que resulte menor entre el crecimiento del salario mínimo y el incremento de la UMA, la cual es una referencia económica basada en la inflación.

Para cubrir la necesidad de unas finanzas sanas y accesibilidad a buenos créditos, entre las **ventajas de las hipotecas bancarias** comparadas con las anteriores podemos mencionar:

- **Tasas de interés bajas**, generalmente entre el 9% y 12%.
- **También si trabajas de una manera independiente**, puedes solicitar el crédito en el banco siempre y cuando puedas demostrar tu nivel de ingresos para justificar la solicitud que requieras.
- Los plazos que el banco te da para pagar se denominan mediano y largo plazo, varían entre **5 y 20 años**.
- Suelen ofrecer **montos mayores** a los que autorizan las instituciones gubernamentales, entre el 80% y el 90% sobre el valor de la vivienda.
- También existen muchos créditos que te **permiten reducir el plazo** convenido adelantando los pagos sin penalización.

Tipos de crédito hipotecario bancario

Uno de los aspectos más importantes a tomar en cuenta si lo que se quiere es **adquirir un crédito hipotecario bancario**, es la tasa de interés. Esta puede ser:

Tasa fija

Es la misma de principio a fin del crédito, es la tasa de interés que no cambia, la cantidad mensual se mantiene igual hasta el final del plazo establecido.

Tasa variable

Los intereses a pagar varían de acuerdo a cómo se va acomodando la economía. El índice es la tasa de interés fijada que proporciona el Banco de México y el margen de referencia es lo acordado en cada institución financiera.

Tasa mixta

Una mezcla de las dos, puedes elegirla de acuerdo a tus finanzas. Cuando se tramita se establece junto con el banco un porcentaje fijo de interés a pagar durante los

primeros años del crédito y después se analizan las condiciones para hacer un ajuste y año con año se cubre una tasa variable.

Tasa creciente

En los primeros años los pagos mensuales iniciales son bajos, pero irá incrementando de forma ordenada a lo largo del año, de acuerdo a un esquema de pagos establecido por el banco.

Tasa decreciente

Cuando un acreditado realiza 12 pagos consecutivos en tiempo y forma, la institución financiera le ofrece una tasa de interés menor y se aplica únicamente en los primeros años del crédito. Son pocas las instituciones bancarias que ofrecen este tipo de hipoteca.



¿Cómo obtener un crédito hipotecario bancario?

Hay algunos requisitos y pasos que debes seguir para darte una idea más clara de cómo puedes obtener el **mejor crédito hipotecario bancario**. Entre ellos se encuentran:

1. Realizar una simulación hipotecaria

Actualmente existen herramientas digitales que te ayudan a obtener un estimado sobre cuál sería el monto de crédito al que podrías acceder dependiendo del valor de la casa que desees comprar y el enganche que estés dispuesto a dar: simuladores hipotecarios.

Puedes realiza tu **simulación de crédito gratis** haciendo clic **[aquí](#)**.

2. Evaluar opciones bancarias

Una vez realizada esta simulación, será momento de conocer tu perfil más a detalle y sobre todo, las opciones que se apeguen a esto. Para ello, acércate a los bancos y solicita la asesoría de un profesional hipotecario, será quien te ayude a evaluar tu capacidad de pago y crédito.

3. Cumplir con los requisitos básicos

Para solicitar un crédito hipotecario bancario necesitas cumplir con ciertos requisitos básicos, entre ellos:

- Debes tener una edad mínima de 20 años y máxima de 64.
- Antigüedad laboral ininterrumpida mínima de 6 a 1 año; si trabajas de manera independiente, deberás comprobar que cumples con mínimo 2 años.
- Tener ingresos comprobables.
- Contar con un buen historial crediticio en el **buró de crédito**.
- Tener ahorrado para el enganche.



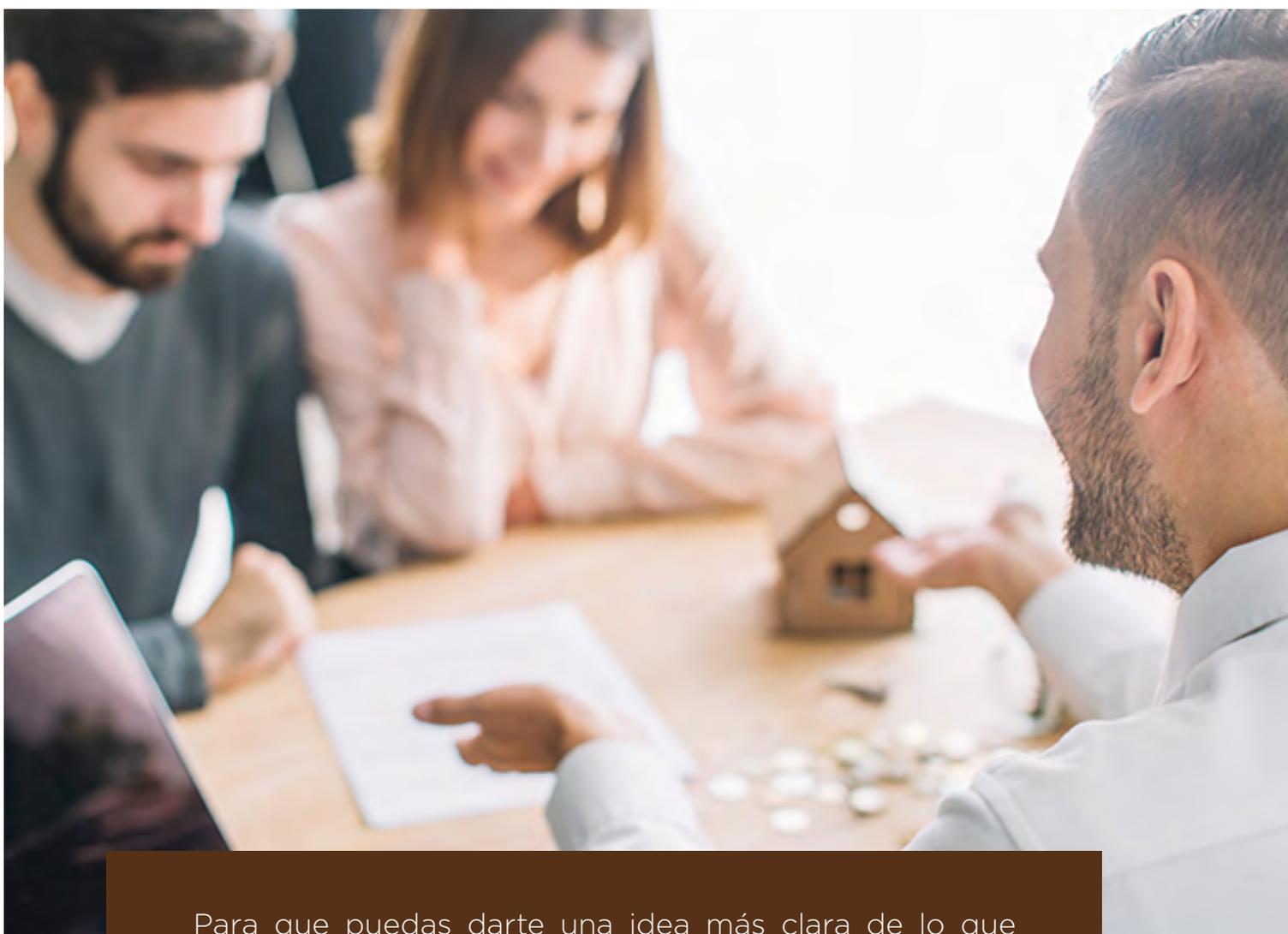
4. Reúne tu documentación

Existen ciertos documentos imprescindibles a la hora de tramitar tu crédito hipotecario bancario, entre ellos se encuentran:

- Identificación oficial vigente (INE, pasaporte, cartilla militar o cédula profesional)
- Comprobante de ingresos
- Comprobante de domicilio vigente
- Solicitud del crédito
- Aprobación de consulta de tu historial en Buró de Crédito

Los requisitos y la documentación pueden variar por cada banco, es cuestión de que te acerques a la institución de tu preferencia para tener esta información de forma más precisa.

¿Qué banco ofrece el mejor crédito hipotecario?



Para que puedas darte una idea más clara de lo que te ofrecen diferentes bancos, te compartimos algunas comparaciones de algunos productos en materia de crédito hipotecario que ofrecen (es importante que siempre te asegures de la información con el banco, ya que con el tiempo, ésta puede variar).

Hipoteca BBVA Bancomer Fija

- **Tasa:** 11.20%
- **CAT promedio Sin IVA:** 15.3%
- **Características:**
 - Plazos: 20, 15, 10 o 5 años
 - Crédito desde \$50,000
 - Financiamiento hasta del 90% del valor de la casa
 - Intereses reales deducibles de impuestos

Crédito Hipotecario Inburcasa (Inbursa)

- **Tasa:** 12.00%
- **CAT promedio Sin IVA:** 14.2%
- **Características:**
 - Plazos: De 1 a 20 años
 - Crédito desde \$150,000.00
 - Intereses reales deducibles de impuestos
 - Se otorga una línea telefónica gratuita para el destino de adquisición de casa habitación.

Hipoteca Perfiles Banamex

- **Tasa:** 10.5%
- **CAT promedio Sin IVA:** 12.5%
- **Características:**
 - Plazos: De 10 a 20 años
 - Incremento anual de mensualidad: 2%
 - Enganche: 10%





Hipoteca más por menos Banorte

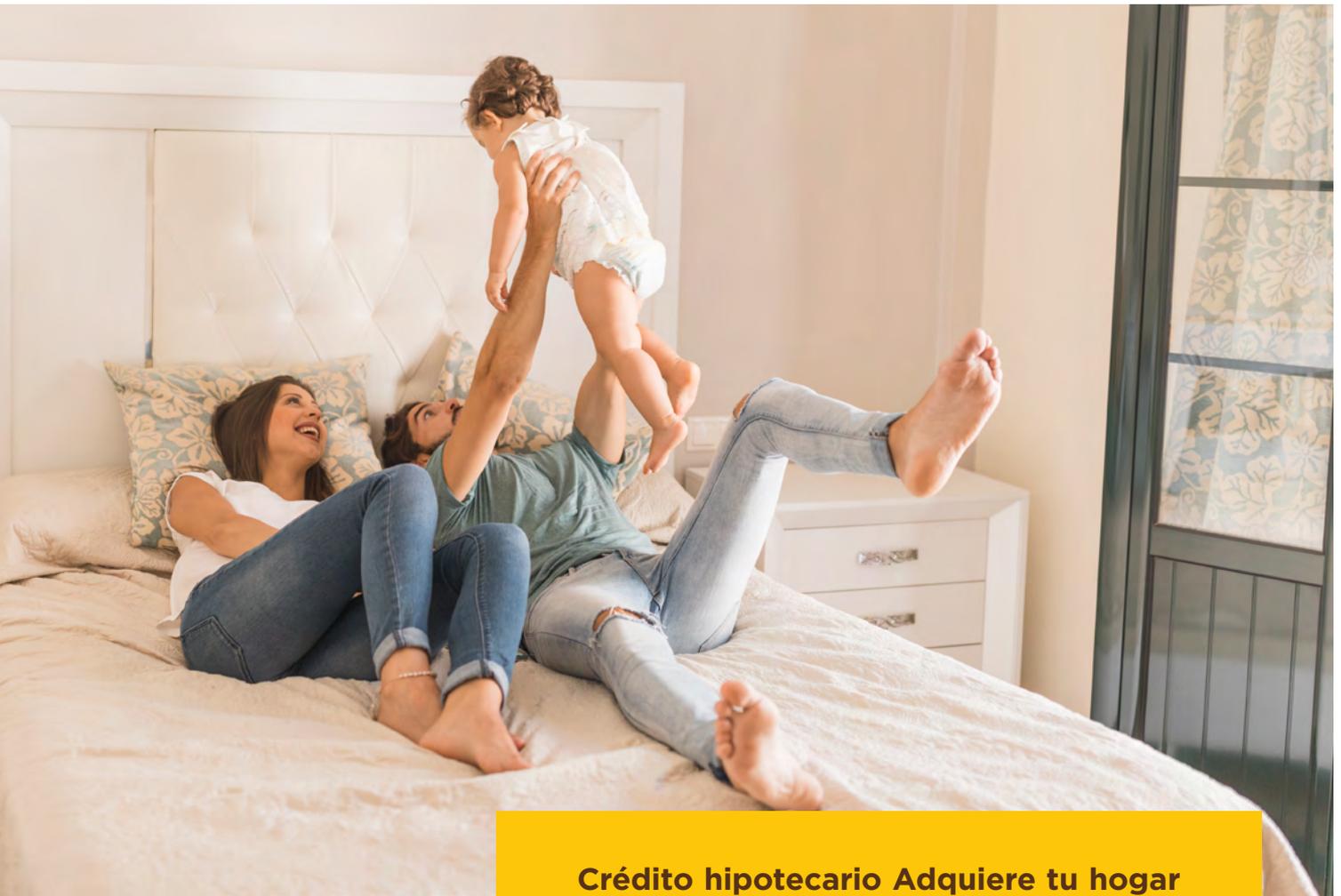
- **Tasa:** 11.25%
- **CAT promedio Sin IVA:** 14.8%
- **Características:**
 - Plazos: Cotización realizada a 20 años
 - Pago inicial de \$9.51 pesos por cada mil pesos de crédito
 - Pagos anticipados sin penalización.

Hipoteca Santander

- **Tasa:** Desde 9.59% y hasta 12.55%
- **CAT promedio Sin IVA:** 12.4%
- **Características:**
 - Plazos: de 7 a 20 años
 - Crédito desde: \$100,000
 - Pagos fijos: desde \$9.64 hasta \$16.78 por cada mil pesos de crédito

Compra tu casa Scotiabank

- **Tasa:** 10.50% a 12.50%
- **CAT promedio Sin IVA:** 11.39%
- **Características:**
 - Plazos: de 7 a 20 años
 - Financiamiento hasta del 90% del valor de la casa
 - Pagos fijos: desde \$9.05 hasta \$17.40 por cada mil pesos de crédito



Crédito hipotecario Adquiere tu hogar HSBC

- **Tasa:** De 10.00% a 11.50%
- **CAT promedio Sin IVA:** 12.3%
- **Características:**
 - Plazos: De 15 a 20 años
 - Financiamiento hasta del 90% del valor de la casa
 - Pago inicial desde \$8.69 por cada mil pesos de crédito

Esta información varía con el tiempo, te recomendamos siempre revisar con la institución de tu preferencia estos datos actualizados.



Conclusión: ¿Cuál es la mejor hipoteca?

Comprar una casa es más fácil cuando tienes un panorama claro de **tus finanzas** y de lo que quieres obtener, para ayudarte en el proceso existen diferentes opciones, cómo tal es el caso del **crédito hipotecario bancario**, una excelente alternativa para obtener el financiamiento que necesitas para pagar por ese nuevo hogar.

Evalúa muy bien sus beneficios y **asegúrate de contratar aquél que se ajuste a tus necesidades**; recuerda que será el instrumento que deberá facilitarte la obtención de tu futura vivienda y debe representar una oportunidad para tomar la mejor decisión. Analízalo, tú y tu familia podrían estrenar hogar más pronto de lo que imaginas.

¿Te gustaría saber si puedes comprar una casa?

Solicita una **precalificación hipotecaria gratuita** y descubre tu capacidad de pago y crédito para comprar tu casa.

Te ofrecemos un completo análisis de tu crédito hipotecario, el cual consiste en elaborar tu perfil tomando en cuenta tu acceso a créditos hipotecarios y presupuesto.

Solicita tu precalificación gratis dando clic en el botón de aquí abajo.

Solicitar precalificación AQUÍ



**GRUPO
PROMOTORA
RESIDENCIAL®**