

El costo verdadero de un crédito hipotecario

Un individuo promedio durante su vida realizará al menos tres compras importantes: la casa, el carro y su plan de pensiones. En esa línea, algunos llegados a los 30 años de edad, compran un inmueble como medida de reserva de valor, para alquilarlo y generar ingresos adicionales o para cubrir una necesidad habitacional

Por Mariela Méndez

Al margen del interés financiero o de inversión que puedan tener algunos muy animados empiezan a decidirse por hacer la compra ahora, incentivados por el creciente aumento de la oferta de soluciones habitacionales, la reducción de las tasas de interés para el crédito hipotecario y la relativa estabilidad que ofrece la dolarización en los salarios en Ecuador.

En tal sentido, es necesario realizar previo a la compra algún análisis extra en la relación con el costo del crédito hipotecario y no simplemente considerar las tasas publicadas.

El primer paso, es realizar el sondeo de las oportunidades de crédito y reconocer que el banco le podrá financiar hasta el 70 por ciento del valor del avalúo (independiente del valor que le vaya a pagar al vendedor). Aquí se espera que el perito no concluya que el inmueble que se compra está caro, porque de lo contrario se deberá buscar financiamiento adicional para cubrir esa diferencia.

El 30 por ciento del valor de inmueble al contado deberá ser definido por los ahorros acumulados para este fin o por una fuente alternativa de financiamiento que no afecte la capacidad de crédito con el banco al que se desea prestar el 70 por ciento restante.

Para citar un ejemplo real, superado el problema de conseguir 17.100 dólares del valor de un inmueble de 57.000 dólares que se desea comprar, resulta una sorpresa saber que se requieren adicionalmente 2.558,09 dólares para cubrir gastos a pagarse inmediatamente como:

Detalle de gastos	Total
Avalúo	109,17
Garantía	199,50
Derecho notarios	224
Registro propiedad	338,42
Alcabalas	1.159,68
Hipoteca	100
Gastos amanuense	277,32
Abogado asesor	150
Total	2.558,09

Fuente: datos de un crédito contratado septiembre 2006



A ello se debe sumar que el crédito del 70 por ciento equivalente a 39.900 dólares sufrirá una reducción de 1.596 dólares por efectos de comisión de manejo del tres por ciento del banco y del uno por ciento de SOLCA, por lo que el crédito que recibe realmente es de 38.304 dólares.

En resumen, para cubrir el valor al vendedor se deberá tener 4.066,66 dólares adicionales a los 17.100 dólares que bastante trabajo habrá causado conseguirlos.

La historia no termina allí. Al recibir la tabla de amortización de préstamo a un plazo de 10 años y tasa del 9,5 por ciento anual capitalizable mensual, los pagos en cada mes durante la vida de la hipoteca son de 516,30 dólares. Con la misma frecuencia a ese valor se debe sumar el seguro de desgravamen y de incendio por 17,08 y 16,36 dólares respectivamente; así la mensualidad

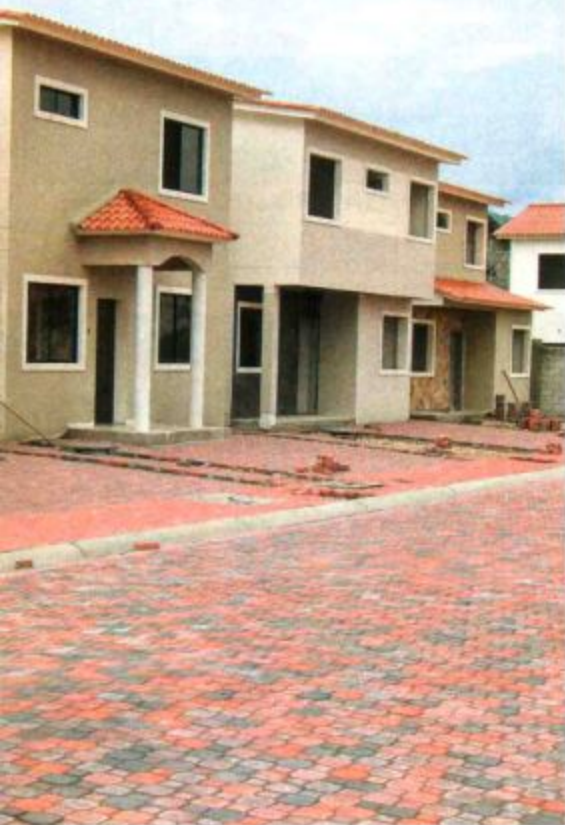
del 9,5 por ciento no varíe en los siguientes años.

En este nivel de detalle el comprador de un inmueble debería preguntarse ¿cuál es la verdadera tasa que en promedio se termina pagando por un crédito de estas características, tomando en cuenta todo el gasto no reflejado en la tasa de financiamiento publicado por los bancos?

Para el efecto se procedió a realizar un cálculo, considerando dos escenarios con los siguientes resultados: a) 12,01 por ciento nominal anual con la comisión del banco, SOLCA y seguros de desgravamen e incendio; y, b) 13,69 por ciento nominal anual con todos los anteriores más los gastos legales detallados en la tabla 1.

Se entiende que algunos de los gastos legales como: asesoría del abogado, alcabalas, notaría, etc., son inevitables inclusive en la compra total

AL CRÉDITO HIPOTECARIO HAY QUE SUMAR LOS COSTOS DE ESCRITURAS, TRAMITES LEGALES E IMPUESTOS, ADEMÁS DEBE CONSIDERAR LAS TASAS DE INTERÉS PUBLICADAS POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.



al contado, pero se han incluido dentro del costo en el escenario b para reflejar los valores que están fuera del precio de compra y que muchos podrían ignorar está lejos de ser el desembolso final al realizar por su adquisición.

Se empieza comprando un bien por 57.000 dólares y se termina pagando por él 61.166,66 dólares.

En este caso, la tasa final del crédito es en promedio entre el 2,5 por ciento o 4,2 por ciento superior a la tasa que ofrece el banco, dependiendo de cuál enfoque quiera utilizar; es decir, un 25 por ciento o hasta un 40 por ciento más del 9,5 por ciento anunciado.

La idea de reconocer si en otra institución puede ser más barato endeudarse siempre es una opción. Si existiera la posibilidad, se puede encontrar con estrategias de colocación de crédito de menores comisiones de

manejos y gastos legales, pero con mayor tasa de crédito; o viceversa, lo cierto es que la diferencia de las tasas finales de financiamiento entre los bancos es mínima.

Es probable que conocido esto, un individuo se pregunte por qué no fui informado de esos gastos oportunamente, que en suma deberá cubrir una vez iniciado el proceso de compra del inmueble y la obtención del crédito.

En conclusión, al contratar su próximo crédito inmobiliario en condiciones similares recuerde que la tasa final que pague puede ser hasta 1,4 veces la que le promocionan y, que en términos prácticos, usted deberá conseguir además del 30 por ciento del inicial, aproximadamente un siete por ciento adicional del valor del inmueble para cubrir gastos legales y comisiones.

LA BANCA LOCAL ESTÁ FINANCIANDO, ADEMÁS DEL VALOR DEL INMUEBLE, LOS GASTOS LEGALES Y LAS COMISIONES QUE SE GENERAN CON UNA HIPOTECA.

