



TU PRIMER CRÉDITO EN 11 PASOS

Todos tenemos **una primera experiencia positiva** en muchos aspectos durante nuestras vidas y la compra de nuestra primera casa o departamento usando los beneficios del crédito hipotecario óptimo para tu perfil no es la excepción.

Existen muchos mitos y leyendas sobre el crédito hipotecario, muchas generadas hace más de 25 años a raíz de la crisis económica conocida como el “error de diciembre” y otras causadas por créditos hipotecarios inadecuados o milagrosos que parecen ser buenos pero no lo son.

La buena noticia es que salvo por lo créditos hipotecarios “milagrosos” o los “más baratos”, los mitos y leyendas son solo eso, mitos y leyendas sin sustento **siempre y cuando sigas los siguientes 11 pasos al comprar tu primera casa o departamento** con los beneficios del crédito hipotecario.

- 1** **Ahorra al menos el equivalente al 20% del precio.** Si realizas el hábito del ahorro previo contratarás menos crédito hipotecario y así ya estarás acostumbrado a destinar parte de tu ingreso para el pago de tu mensualidad.
- 2** **Procura ahorrar además del 20% del precio los gastos de “escrituración” que equivalen entre el 5% y el 10% del valor de la casa o departamento.** Estos gastos no son negociables e incluyen en el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, honorarios del Notario, Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, certificaciones y demás gastos relacionados.
- 3** **Si cotizas en el IMSS o FOVISSSTE existe la posibilidad de que puedas utilizar los beneficios que te dan los denominados cofinanciamientos** que permiten sacar el dinero que tienes acumulado en tu Subcuenta de Vivienda que es literalmente capital que puedes usar como parte del ahorro que hemos mencionado.
- 4** **Procura comprar** la casa que puedes pagar **con la mensualidad de un crédito a 15 años.** Entre menor sea el plazo, financieramente tendrás más beneficios a la larga por pagar menos intereses.

- 5 **Checa tu Reporte Especial de Buró de Crédito** que puedes obtener sin costo una vez al año en www.burodecredito.com para verificar que todas las cuentas en él reflejadas sean tuyas y que están reportadas correctamente sin atrasos ni demoras.
- 6 Al menos 6 meses antes de comprar casa o departamento **procura bajar tus deudas reflejadas en el Buró de Crédito**. Estas deudas incluyen las de tarjetas, créditos personales, automotrices de tal forma que tu compromiso de pago mensual al momento de iniciar el proceso de tu crédito hipotecario no sea mayor al 10% de tu ingreso mensual.
- 7 **Paga puntualmente todos tus créditos que tengas vigentes** ya que si se reflejan en tu Buró de Crédito atrasos frecuentes o repetidos en los pagos, tendrás problemas para que te autoricen tu crédito hipotecario.
- 8 **Verifica que todos tus ingresos estén “bancarizados”**, esto significa que están reflejados mensualmente en una cuenta de cheques, inversión o nómina ya que si no puedes evidenciar estos ingresos en forma clara, no serás sujeto de crédito.
- 9 **Asegúrate de tener a la mano toda la documentación relacionada con tu persona**, es decir, acta de nacimiento, en su caso de matrimonio, identificación oficial, comprobante de domicilio, alta en hacienda, estados de cuenta completos de 12 meses de tus ingresos, en su caso recibos de nómina y si estás casado por sociedad conyugal lo mismo pero de tu cónyuge.
- 10 **Busca la asesoría de una persona con reputación intachable** que te pueda perfilar en forma objetiva y que tenga al menos 5 opciones de instituciones de crédito distintas de bancos y sofomes para que te pueda recomendar aquella que sea óptima para tu perfil. El banco de “toda la vida”, no necesariamente es la mejor opción y aunque no lo creas, un banco con el que nunca has trabajado te podrá dar mejores condiciones que el banco de “toda la vida”.
- 11 Ya que escribí este artículo para apoyarte, **nos encantaría asesorarte en este momento tan importante de tu vida en la selección del crédito hipotecario óptimo para ti** para que así puedas consolidar tu patrimonio que con tanto esfuerzo estás formando.

En resumen, el crédito hipotecario adecuado es una magnífica forma de crear patrimonio en la medida que estés comprando la casa o departamento que puedes pagar cómodamente habiendo realizado un ahorro previo que te da una idea de lo que implicará comprar tu casa o departamento con la responsabilidad de pagar tu mensualidad.

Fernando Soto-Hay Pintado
Director General