

# PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

---

## El Costo Verdadero de un Crédito Hipotecario.

Por: Mariela Méndez Prado

Se dice que un individuo promedio durante su vida, realizará al menos 3 compras importantes: la casa, el carro y su plan de pensiones. En esa línea, algunos llegados a los 30 años, otros con menos, muy precoces, incursionan en la compra del inmueble como medida de reserva de valor, para alquilarlo y generar ingresos adicionales o para cubrir una necesidad habitacional, entre otras.

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 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 un 70% 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% del valor del 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% restante.

Para citar un ejemplo real, superado el problema de conseguir \$17,100 del valor de un inmueble de \$57,000 que se desea comprar, resulta una sorpresa saber que se requieren adicionalmente \$2,558.09 para cubrir gastos a pagarse inmediatamente como:

**TABLA 1**

Detalle de Gastos	TOTAL
Avalúo	109.17
Garantía	199.50
Derechos Notario	224.00
Registro Propiedad	338.42
Alcabalas	1,159.68
Hipoteca	100.00
Gastos Amanuense	277.32
Abogado Asesor	150.00
<b>Total</b>	<b><u>2,558.09</u></b>

Fuente: Datos de un crédito contratado septiembre 2006

A ello se debe sumar que el crédito del 70% equivalente a \$39,900 sufrirá una reducción de \$1,596 por efectos de comisión de manejo del 3% del banco y del 1% de SOLCA, por lo que el crédito que recibe realmente es de \$38,304.

En resumen, para cubrir el valor al vendedor se deberá tener \$4,066.66 adicionales a los \$17,100 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% anual capitalizable mensual, los pagos en cada mes durante la vida de la hipoteca son de \$516,30. Con la misma frecuencia, a él se debe sumar el seguro de desgravamen y de incendio por \$17,08 y \$16,36 respectivamente; así la

# PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

---

mensualidad resulta en \$549.74, siempre y cuando la tasa inicial del 9.5% no varíe en los siguientes años.

A 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 resultados siguientes:

- a) **12,01%** nominal anual con la comisión del banco, SOLCA y seguros de desgravamen e incendio; y,
- b) **13.69%** 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, notaria, etc., son inevitables inclusive en la compra total 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 esta leja de ser el desembolso final a realizar por su adquisición.

Se empieza comprando un bien por \$57,000 y se termina pagando por él \$61,166.66.

*En este caso, la tasa final del crédito es, en promedio, entre el 2,5% o 4,2% superior a la tasa que ofrece el banco, dependiendo de cual enfoque quiera utilizar; es decir, un 25% o hasta un 40% más del 9,5% 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 manejo 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 fue informado de esos gastos oportunamente, que en suma deberá cubrir una vez iniciado el proceso de compra del inmueble y de obtención del crédito.

En conclusión, al contratar su próximo crédito hipotecario en condiciones similares, recuerde que la tasa final que paga puede ser hasta 1.4 veces la que le promocionan y, que en términos prácticos, usted deberá conseguir además del 30% del inicial, aproximadamente un 7% adicional, del valor del inmueble para cubrir gastos legales y comisiones

Si la información que se detalla en el presente artículo le genera dudas, lo invito a seguir con detalle el resumen del cálculo que se adjunta en la página a continuación.

**NOTA:** Las expresiones vertidas en este documento son de exclusiva responsabilidad de los autores y no necesariamente reflejan la posición de la Institución.

## EL CRÉDITO HIPOTECARIO

### DATOS

Valor de compra	57,000.00		
Valor del avalúo	57,860.00	<b>tasa</b>	<b>meses</b>
Valor del Crédito (70%	39,900.00	<b>9.50%</b>	120
Pago de contado (30%	17,100.00		

### a) ANÁLISIS DEL COSTO DEL CRÉDITO (COMISIÓN DEL 3%,1% SOLCA, seq. INC, SEG. DESG)

PARÁMETROS	TOTAL	Tasa		Diferencia %
		Banco% ***	final % ***	
VALOR RECIBIDO POR PRÉSTAMO (39,900-1596)	38,304.00	7.5	10.04	2.540
CUOTA MENSUAL A PAGAR	-549.74	8.5	11.02	2.520
MESES	120	9.5	12.01	2.510
TASA MENSUAL	1.00%	10.5	13.00	2.500
TASA NOM ANUAL FINAL	<b>12.01%</b>	11.5	13.99	2.490

En promedio la tasa es mayor a la referencial de contratación del crédito en un **2.5%**  
 En este crédito se debía contar con el 30% del valor del inmueble al contado mas 7.13% adicionales para los gastos legales y bancarios  
 Solo lo gastos legales ascienden al 4.42%

### b) COSTO TOTAL DE TENER EL INMUEBLE ( a) + gastos legales)

	RECIBE	ENTREGA	TOTAL	Tasa		Diferencia %
				Banco% ***	final % ***	
COSTO INICIAL	57,000.00	21,166.66	35,833.34	7.5	11.66	4.160
CUOTA MENSUAL A PAGAR		-549.74		8.5	12.67	4.170
MESES		120		9.5	13.69	4.190
TASA MENSUAL		1.14%		10.5	14.71	4.210
TASA NOM ANUAL FINAL		<b>13.69%</b>		11.5	15.74	4.240

En promedio la tasa es mayor a la referencial de contratación del crédito en un **4.2%**

DETALLE DE GASTOS LEGALES	BASE	IVA	TOTAL	
AVALÚO	98.07	11.10	109.17	<b>0.19%</b>
GARANTÍA	199.50		199.50	<b>0.50% *</b>
DERECHOS NOTARIO	200.00	24.00	224.00	<b>0.39%</b>
REGISTRO PROPIEDAD	302.16	36.26	338.42	<b>0.58%</b>
ALCABALAS	1,159.68		1,159.68	<b>2.00%</b>
HIPOTECA	100.00		100.00	<b>0.17%</b>
GTOS AMANUENSE	277.32		277.32	<b>0.48%</b>
ABOGADO ASESOR	133.93	16.07	150.00	<b>0.26%</b>
	<b>2,470.66</b>	<b>87.43</b>	<b>2,558.09</b>	<b>4.42%</b>
COMISIÓN DEL BANCO	1,596.00		1,596.00	<b>4% *</b>
TOTAL	<b>4,066.66</b>		<b>4,066.66</b>	<b>7.13%</b>
<b>GASTOS SEGUROS ANUALES DURANTE EL PRÉSTAMO, A PAGAR MENSUALMENTE</b>				
SEGURO INCENDIO	175.96	20.36	196.32	<b>0.34%</b>
SEGURO DESGRAVAMEN	182.99	21.96	204.95	<b>0.35%</b>
<b>PAGO MENSUAL AL BANCO DURANTE 120 MESES**</b>				
PAGO PRÉSTAMO	516.30			
SEG.INC	16.36			
SEG.DES	17.08			
TOTAL	<b>549.74</b>			
*** Para comparación homogénea, las tasas son nominales anuales capitalizadas mensualmente				
**Si la tasa de interés se mantiene en 9.5% invariable				
*Sobre el valor del crédito				