

## **¿CUÁNTO TIENE QUE PAGAR POR SU CREDITO HIPOTECARIO?**

### **Alberto Calva-Mercado**

Director General de Acus Consultores, S.C.  
acalva@prodigy.net.mx // www.acus.com.mx

Y si pide un crédito hipotecario, ¿cuánto tendría que pagar al mes? O bien, si puede pagar cierta cantidad al mes, ¿cuánto es lo que debería pedir al banco?

Seguramente mucha gente pide al banco sin saber claramente su capacidad de pago, o bien, el banco presta sin saber en realidad la capacidad de pago del cliente. Si esto se pudiera manejar desde el principio probablemente los problemas y dolores de cabeza para ambos se reducirían muchísimo. Veamos algunos puntos relevantes para que usted pueda hacer su propio cálculo sobre sus **FINANZAS PERSONALES**.

### **LAS VARIABLES BASICAS**

Para empezar, hay que determinar cuál es la tasa de interés que aplicará para el crédito. Por ejemplo, en este momento es posible obtener un crédito hipotecario con tasas que varían entre el 9.25 y el 10.50 por ciento, dependiendo del monto (mientras mayor es el monto la tasa será mayor, sin que esto tenga lógica para quien aquí escribe, a menos que se trate de una estrategia populista). Esto aplica, claro está, para créditos en Udi.

Por otro lado, es importante el plazo. No es lo mismo querer liquidar el crédito en 5 años (60 meses) que hacerlo en 20 años (240 meses). Aquí es importante conocer el plazo antes de dar cualquier opinión.

Con estas dos variables podemos hacer una serie de simulaciones. Por ejemplo, en nuestra Tabla se pueden observar los pagos mensuales si suponemos una tasa de interés de 10.50 por ciento anual en Udi, para plazos de 240, 120 y 60 meses, y para montos de créditos de un millón, 500 mil y 100 mil Udi.

Es decir, si usted pide un crédito por un millón de Udi con una tasa de 10.50 por ciento anual (0.8750 por ciento al mes), entonces tendría que pagar una mensualidad de 9,984 Udi. Esto es, para un cálculo rápido puede decir que tendría que pagar el 1.00 por ciento de su crédito al mes durante 20 años o 240 meses.

## “¿Cuánto tiene que pagar por su crédito hipotecario?”

Alberto Calva-Mercado

Abril de 1998

---

Obviamente, si usted quiere terminar antes con el pago de su crédito, entonces tendría que pagar una cantidad mayor. Por ejemplo, para el mismo caso anterior de un millón de Udi, si quiere terminar con la liquidación de su crédito en 10 años (120 meses) entonces tendría que pagar 13,493 Udi al mes, es decir, un equivalente al 1.35% del monto original de su crédito. Para hacerlo en 5 años (60 meses) entonces tendría que pagar 21,494 Udi al mes, es decir, un equivalente del 2.15% del monto original de su crédito.

La pregunta simple aquí es: ¿cuánto le permiten sus **FINANZAS PERSONALES** pagar cada mes? Dependiendo de su respuesta usted puede determinar cuánto puede y debe pedir prestado al banco.

### **ACTUALIZACION MENSUAL**

No olvidemos que hemos estado hablando de crédito en Udi. Esto implica las mensualidades que hemos mencionado se mantendrían constantes durante toda la vigencia del crédito en Udi, pero cambiarían en pesos. Cada mes debiera esperar un aumento similar al observado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Por ejemplo, si usted pagaba por un crédito en Udi una cantidad equivalente a 10,000 pesos al mes hace un año, hoy estaría pagando alrededor de 11,500 pesos, es decir, la misma cantidad de hace un año más la inflación observada en los últimos doce meses (15%).

¿Qué tan grave es esto? Bueno, en principio, su ingreso personal en el mediano y largo plazo debe de incrementarse al menos igual que la inflación, por lo que su aumento en la mensualidad no debería de implicarle mayor problema. Claro está que durante 1995 y 1996 en este país una gran parte de los sueldos no se incrementaron al igual que la inflación, por el contrario, se rezagaron mucho. Sin embargo, por ejemplo en el periodo 1990 a 1994 si hubo un aumento promedio superior a la inflación en los sueldos.

Por otro lado, si su crédito fuera en pesos también observaría el aumento de la inflación, ya que éste va implícito en la tasa de interés. El problema básicamente del crédito en pesos, para fines de este análisis, es que no presenta por separado el costo real del crédito y la actualización por inflación.

## “¿Cuánto tiene que pagar por su crédito hipotecario?”

Alberto Calva-Mercado

Abril de 1998

---

### **OTROS COSTOS Y BENEFICIOS**

Adicional a las cifras que presentamos en nuestra Tabla, no olvidemos que su pago mensual por concepto de su crédito puede sufrir de otros costos y otros beneficios.

Por ejemplo, seguramente si solicita un crédito hipotecario entonces de contratará un seguro sobre la propiedad con cargo a usted. El costo de este seguro variará en cada caso, pero a grandes rasgos podemos pensar en una cantidad equivalente al 0.12% sobre el monto original del crédito. Por ejemplo, en su crédito de un millón de Udi usted tendría que pagar 1,200 Udi de seguro al mes.

Por otro lado se tienen algunos beneficios extras. Aún está vigente el famoso programa del ADE. Si usted tiene o contrata en este momento un crédito hipotecario en Udi, podría participar en este programa. Esto implica que tendría un descuento, durante este año, de una cantidad equivalente al 20% de su mensualidad total (sin el cargo del seguro). Este descuento se va a reducir en el futuro conforme transcurran los años. Sin embargo, no hay duda que es un beneficio marginal al costo de su deuda.

¿Está listo para hacer sus propios cálculos? ¿Listo para tomar una decisión sobre un posible crédito y sus *FINANZAS PERSONALES*?

**TABLA  
PAGOS AL MES POR UN CREDITO**

	Ejemplo “A”	Ejemplo “B”	Ejemplo “C”
Monto del crédito	1,000,000 Udi	500,000 Udi	100,000 Udi
Tasa de interés	10.50% anual	10.50% anual	10.50% anual
Tasa de interés	0.875% mensual	0.875% mensual	0.875% mensual
Plazo:			
240 meses	9,984	4,992	998
120 meses	13,493	6,747	1,349
60 meses	21,494	10,747	2,149

< **FIN** >