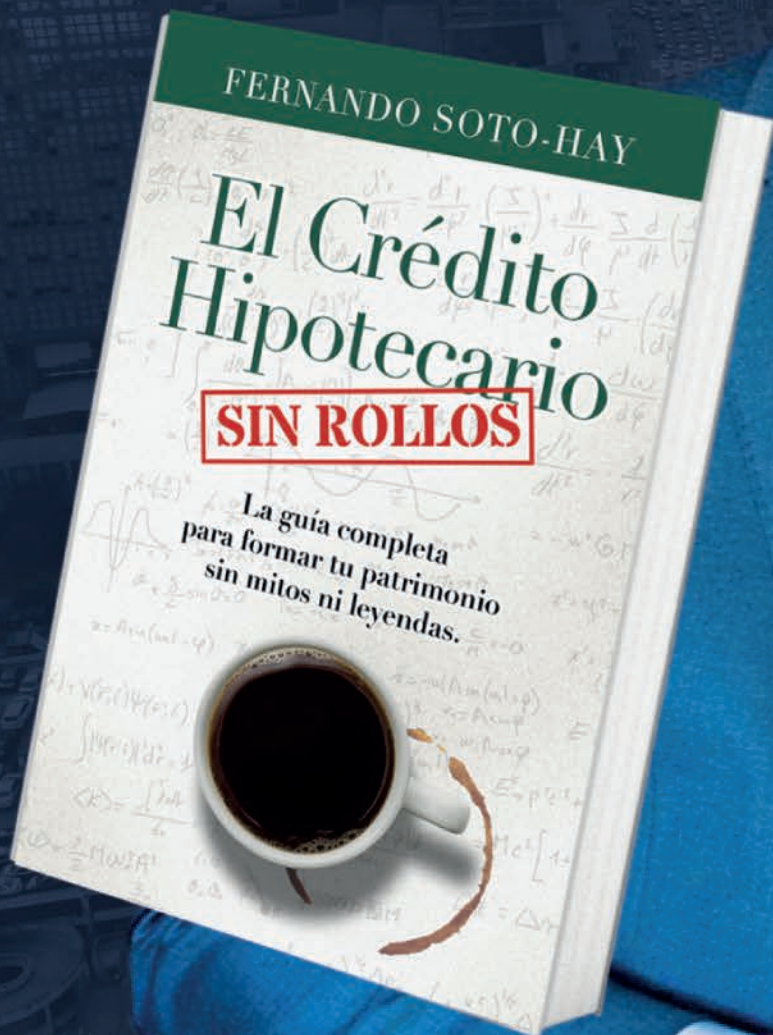

El Crédito Hipotecario

SIN ROLLOS

Capítulo III

**Comprar vs Rentar
y Pagar en efectivo**



CAPÍTULO III

Comprar vs Rentar y Pagar en efectivo

Sin duda existe un gran número de personas en México que asegura que es mejor comprar su casa o departamento, 100% con ahorros, en lugar de utilizar los beneficios de un crédito hipotecario. Les tengo una mala noticia: en la abrumadora mayoría de los casos, no tienen razón y se los voy a demostrar con el siguiente ejemplo.

Ricardo Seguro y Nemesio Contreras trabajan en la misma empresa Consultores en Biotecnología, S. A. de C. V. Ambos son directores de área con sueldos mensuales brutos de \$65,000. Es decir, después de pagar ISR, cada uno cuenta con \$45,500 netos para cubrir sus gastos. Ricardo y Nemesio tienen 34 y 36 años, respectivamente; ambos están casados con sus mujeres, cada uno tiene un hijo de tres años y, más o menos, llevan el mismo estilo de vida. Cada uno renta un departamento por el que paga \$18,000 de renta mensual, el cual, por cierto, queda muy cerca de su oficina. Sus esposas, Mariana y Sonia, trabajan como asesoras independientes y tienen ingresos de \$15,000 mensuales, netos, que ahorran en su mayor parte. Son muy responsables y cada familia tiene ahorrados \$400,000.

Un amigo en común les recomienda que vayan a visitar un desarrollo nuevo, muy cerca de la oficina, con áreas comunes muy atractivas y que están por entregar en cuatro meses; son departamentos de 80m² en \$2'600,000.

El sábado siguiente, Ricardo y Nemesio, junto con sus esposas, visitan el desarrollo y se convencen de que es donde quieren vivir con sus familias. Negocian con el asesor inmobiliario y llegan al siguiente acuerdo:

- precio \$2'500,000 con todos los acabados, un cajón de estacionamiento y bodega;
- enganche de \$250,000 y el resto a la firma de la escritura pública.

Durante la semana, Ricardo y Nemesio platican en cada oportunidad que tienen entre ellos y con sus esposas. Ricardo, por recomendación del asesor inmobiliario, contacta a Tu Hipoteca Fácil e invita a Nemesio a la junta para platicar del tema del crédito hipotecario.

Nemesio dice que él lo va a ver con su compadre, quien conoce a algún ejecutivo del Banco Equis, porque “él sí sabe de créditos” y no quiere platicar con intermediarios.

Al final de la semana, Ricardo decide comprar el departamento en las condiciones negociaron. Nemesio decide que mejor rentará en el mismo desarrollo, pues prefiere “ahorrar” y pagar el departamento de contado, porque “el crédito hipotecario es muy caro”, como le comentó su compadre.

Veamos ahora que pasa con la situación económica de la familia Seguro, en comparación con la de la familia Contreras, durante los siguientes ocho años.

FAMILIA SEGURO

- Compran el departamento en \$2'500,000
- Dan el enganche de \$250,000
- El día de la firma de la escritura, pagan \$150,000 de gastos de escrituración
- Utilizan, a través del COFINAVIT, el saldo de la Subcuenta de Vivienda de Ricardo, que suma \$70,000
- El INFONAVIT les prestó \$130,000 en el esquema de COFINAVIT.
- Toman una hipoteca a 15 años, por \$2'000,000 con banco recomendado por Tu Hipoteca Fácil
- De los \$60,000 netos de ingresos familiares, destinan \$22,000 para la mensualidad
- Les quedan \$38,000 para cubrir todos sus demás gastos
- Ricardo tiene ingresos vía nómina y puede deducir el interés real del crédito que paga durante el año (ver Capítulo XIII)
- La deducción del interés real implica que el SAT le devolverá de ISR el equivalente aproximado de dos mensualidades
- La devolución, los primeros años, es cercana a \$40,000 por año
- Para el octavo año, la familia Seguro decide vender el departamento porque ya no se adecúa a sus necesidades: ya tienen dos hijos y Ricardo continúa creciendo profesionalmente
- El departamento tiene una plusvalía “muy conservadora” de 30% en ocho años
- La plusvalía, en términos nominales, es de cerca de \$750,000
- Han amortizado o pagado capital de su crédito original por \$809,000, lo cual significa que ya sólo deben \$1'191,000
- Venden el departamento en \$3'250,000 y liquidan el saldo de \$1'191,000 de la hipoteca
- Cuentan con \$2'059,000 para comprar su siguiente casa
- Como mínimo, las deducciones del ISR durante esos ocho años fueron de 16 mensualidades, lo que equivale a \$368,000, aproximadamente.

FAMILIA CONTRERAS

- De los ingresos netos familiares de \$60,000, pagan renta mensual, inicial, de \$18,000
- Les quedan \$42,000 para cubrir todos sus demás gastos y ahorrar
- La renta mensual se incrementará al nivel de inflación de 4% anual, hasta llegar a \$24,600 al mes
- Invierten los \$400,000 de capital que tenían, a un interés del 5% anual
- Tendrán rendimientos de la inversión de \$40,000 anuales, aproximadamente
- Son muy ordenados y ahorrarán el 20% de su ingreso remanente
- Ahorrarán mensualmente \$8,400 lo que les deja \$33,600 para cubrir gastos
- Nemesio, a pesar de tener ingresos vía nómina, no puede deducir el interés real porque no paga intereses
- El no poder acceder a dicha deducción implica que el SAT no le devolverá dos mensualidades anuales, aproximadamente
- La devolución anual del SAT de los primeros años –que no puede aprovechar– es de \$40,000 anuales
- En ocho años, han pagado rentas por \$2'062,000 y el departamento sigue sin ser suyo
- Al octavo año, ahorraron \$806,400
- En ocho años, tuvieron rendimientos de \$163,000, sobre los \$400,000 originales
- En total, cuentan con \$1'369,400 para comprar el departamento que querían desde hace ocho años, pero que han rentado
- El departamento, ahora cuesta \$3'250,000 y les faltan \$1'900,000
- Sus necesidades de vida cambiaron y ya no caben en el departamento
- Ahora necesitan comprar un inmueble más grande

DIFERENCIA PATRIMONIAL ENTRE LAS FAMILIAS SEGURO Y CONTRERAS

- Al octavo año la familia Seguro tiene, en la mano, \$2'060,000
- Al octavo año los Contreras tienen en la mano \$1'369,400
- Existe una diferencia de \$690,000 pesos entre ellos
- Además, la familia Seguro tuvo más de \$134,000 adicionales para vivir, porque no tuvieron incrementos en su mensualidad mientras que los Contreras sí tuvieron incrementos en su renta
- La diferencia neta entre la familia Seguro y Contreras es de más de \$1'100,000 en ocho años.

¿Quién formó patrimonio? ¿Es mejor rentar que comprar con crédito hipotecario? Habrá quien diga que las premisas del ahorro, ingresos, rendimientos, no son precisas. La respuesta es simple: realiza el ejercicio con otros valores, en todas las variables y el resultado será siempre igual. Obviamente, utiliza premisas reales, sin pretender que alguien que gane \$60 mil compre una propiedad de \$6 millones, ¡contratando un crédito hipotecario de \$4 millones!

Te dejo estas tres reflexiones:

1. *El crédito hipotecario adecuado, siempre forma patrimonio.*
2. *El crédito hipotecario “más barato” o “milagroso” nunca forma patrimonio.*
3. *Seleccionar el crédito adecuado está en manos de asesores profesionales, no de amigos o familiares que creen que saben.*

Gracias por leer este capítulo

Descubre más en el libro

Adquiere el libro en
formato físico, da click
en esta liga

Adquiere tu libro, click aquí

Procesamos tu pago con la mejor tecnología en
seguridad para pagos en internet gracias a Stripe.



stripe VISA



¿Estás listo para dar el siguiente paso?

Tu momento es ahora
CONTRATA
tu Crédito Hipotecario
HOY MISMO

Inicia tu proceso, click aquí





Fernando
Soto-Hay

www.fernandosoto-hay.com.mx