

SIMULADOR DE MOVILIDAD HIPOTECARIA

Subrogación de hipotecas



SUBROGACIÓN DE ACREEDOR:

Facilita mover un crédito hipotecario hacia otra Institución Financiera que ofrezca mejores condiciones **(mover tu crédito).**

Si bien esta figura existía desde 2003*, **CON LA REFORMA FINANCIERA DE 2014**, se estableció un procedimiento flexible y claro para que se pudiera materializar.

(*) Al entrar en vigor la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (LTFCCG)

La regulación vigente otorga certeza jurídica a los acreedores, lo cual ha sentado las bases para:



Obtener **MEJORES CONDICIONES** al del crédito vigente, ya sea con una nueva institución o con la que otorgó el crédito original.

Al ser la institución quien realiza el trámite, **FACILITA EL PROCESO** de movilidad.

Promueve una **MAYOR COMPETENCIA** entre instituciones.

INCENTIVA LA PARTICIPACIÓN de instituciones no preponderantes, si ofrecen mejores condiciones.

La Reforma Financiera también estableció:

- Que la Secretaría de Economía pudiera celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para que se redujeran o de ser posible se eliminaran los COSTOS REGISTRALES Y LOS ARANCELES NOTARIALES.

Por su complejidad, este tema **AÚN SE ENCUENTRA EN PROCESO DE INSTRUMENTACIÓN.**

- No obstante lo anterior, en materia de movilidad, 2 Bancos no los están cobrando (Inbursa y Scotiabank).

Pendientes de la Movilidad Hipotecaria **5**

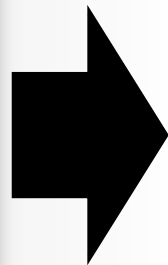
Ejercicio realizado para un monto de crédito de 1 millón de pesos, considerando que la vivienda se encuentra en la Ciudad de México.

INSTITUCIÓN	GASTOS NOTARIALES	
	%	\$
Afirme	1.70	17,000
Bajío	7	70,000
Banamex	8	80,000
Banorte	3	30,000
Banregio	5	50,000
BBVA Bancomer	6	60,000
BX+	4	40,000
HSBC	7	70,000
Inbursa	Sin Costo	-
Mifel	7	70,000
Santander	7	70,000
Scotiabank	Sin Costo	-

El 23 de julio de 2015, **16 BANCOS** establecieron requisitos, responsabilidades y tiempos de respuesta que los participantes deberán cumplir con el fin de agilizar los trámites de la movilidad hipotecaria.

Al día de hoy, 12 cuentan con esquemas de movilidad*:

1. Afirme
2. Banamex
3. Bajío
4. Ve por Más
5. Banorte IXE
6. Banregio
7. Bancomer
8. HSBC
9. Inbursa
10. Mifel
11. Santander
12. Scotiabank.



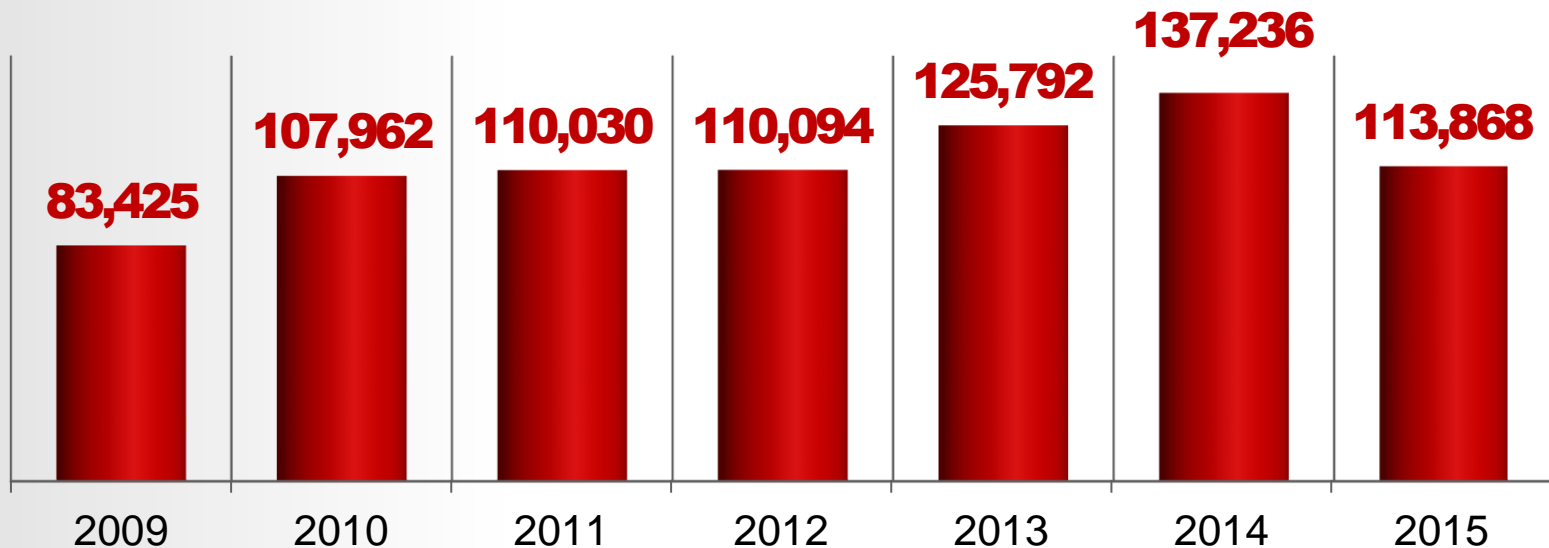
82.3% de los créditos otorgados (817 mil contratos)
81.3% del saldo de la cartera total del crédito hipotecario (463 mil millones de pesos).

Nota: Quedan pendientes ABC Capital, Inmobiliario Mexicano, Interacciones y Multiva.

(*) Están considerados en el Simulador que hoy pone en operación la CONDUSEF

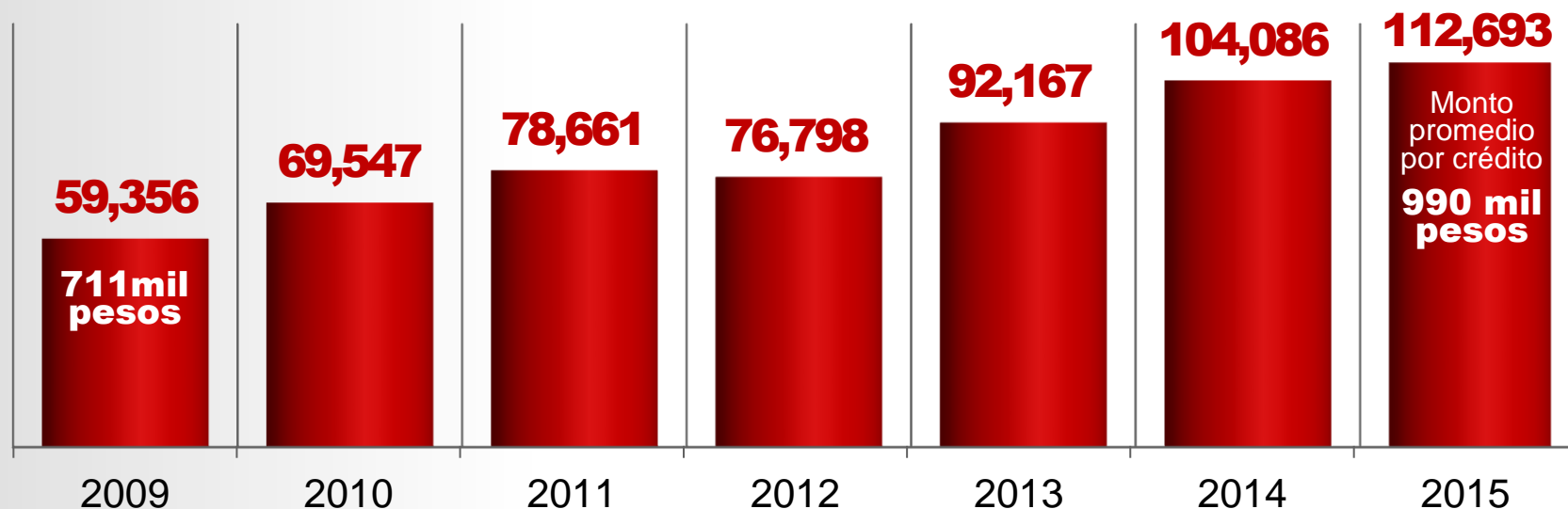
La colocación de créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada por parte de la Banca pasó de 83 mil créditos en 2009 a 114 mil en 2015.

Número de créditos otorgados



El monto promedio por crédito en 2015 se situó en **990 MIL PESOS**, en tanto que en 2009 era de 711 mil, un aumento nominal de 39.2%.

Monto de Crédito otorgado en el año (millones)



Cartera Total del Crédito Hipotecario **9**

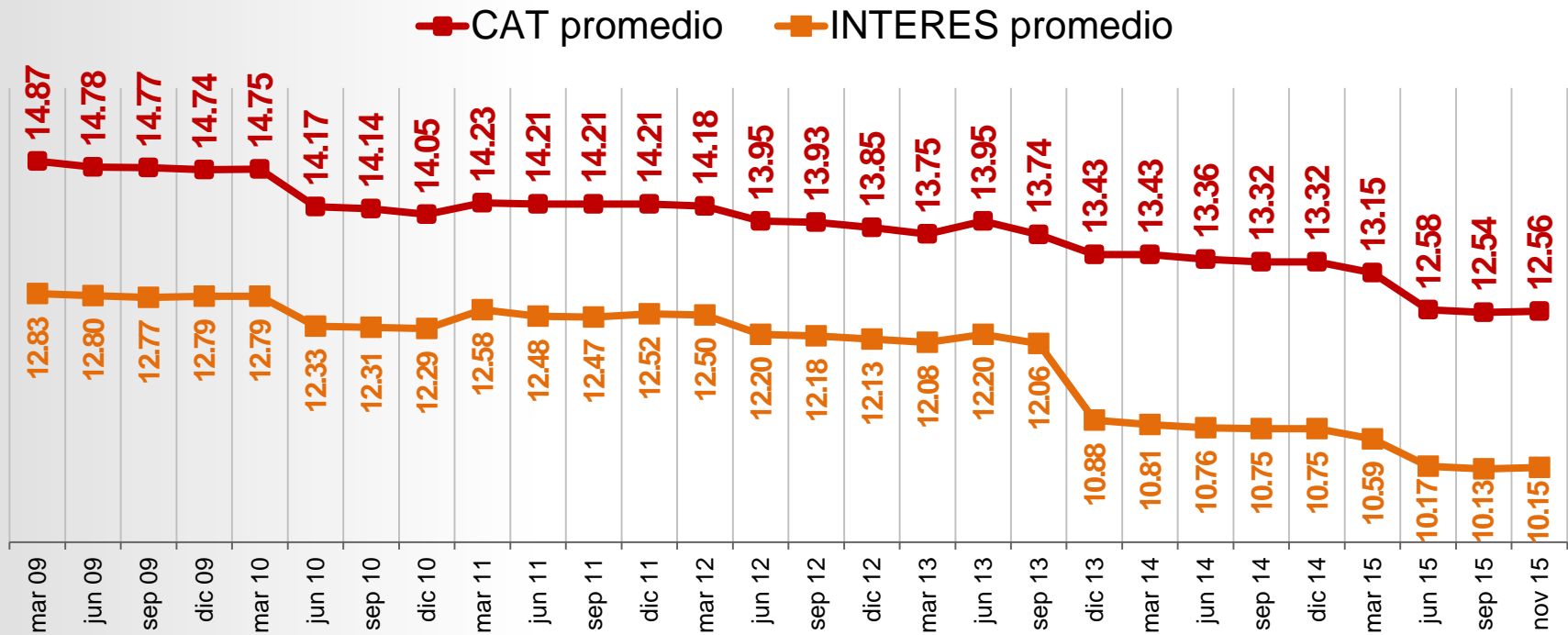
El 87% del saldo de la cartera corresponde a la compra de **VIVIENDA MEDIA Y RESIDENCIAL**, mientras que el 13% restante se refiere a interés social.

Año	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Part.
TOTAL (millones de pesos)	328,053	364,028	410,539	447,892	497,661	558,520	623,205	100%
Media y residencial	283,300	307,220	345,522	376,928	416,268	477,585	542,640	87%
De interés social	44,752	56,808	65,017	70,964	81,393	80,936	80,565	13%

Pese al incremento del saldo de la cartera, el **ÍNDICE DE MOROSIDAD** se sitúa en **3.36%**, mismo que resulta ser el más bajo de los últimos **8 años**.

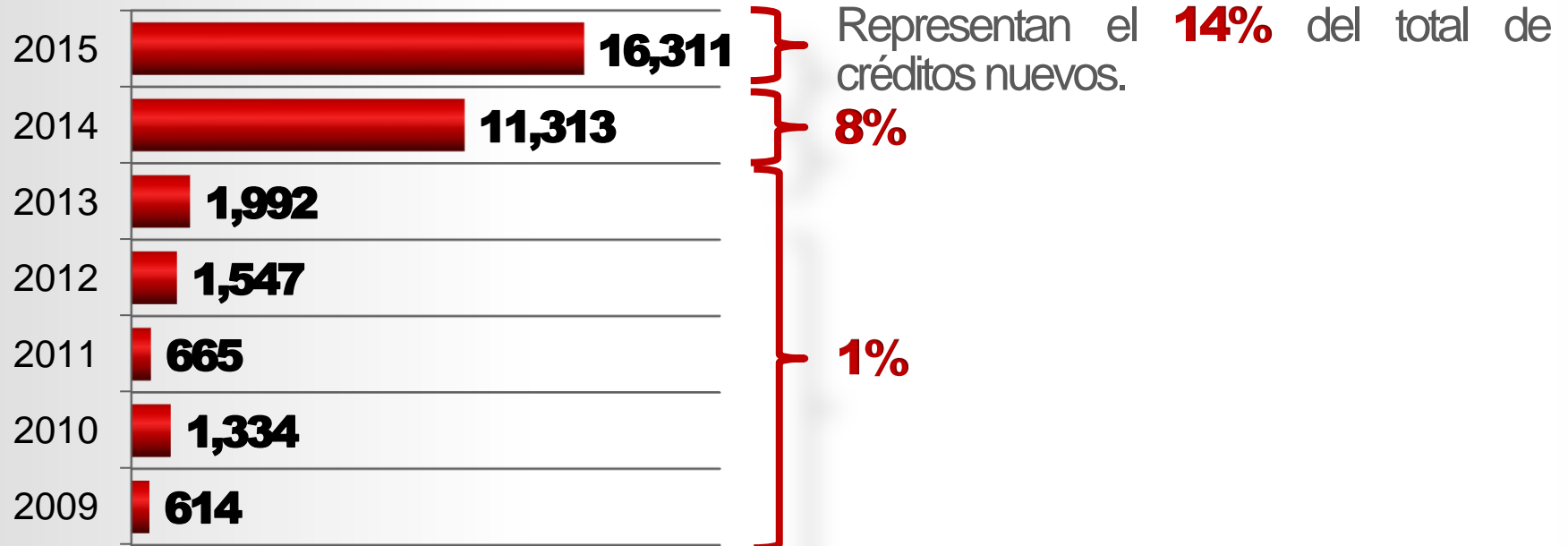
Tasas de Interés de los Créditos Hip. 10

En 6 años, la tasa promedio **disminuyó de 12.83% a 10.15%**, 2.68 puntos porcentuales, mientras que el CAT lo ha hecho a razón de **2.31 puntos**.



A diciembre de 2015, el número de los créditos otorgados bajo la figura de movilidad sumaron **16,311**, 44.2% más respecto a 2014, con un saldo de 11,403 millones de pesos.

Número de créditos con movilidad



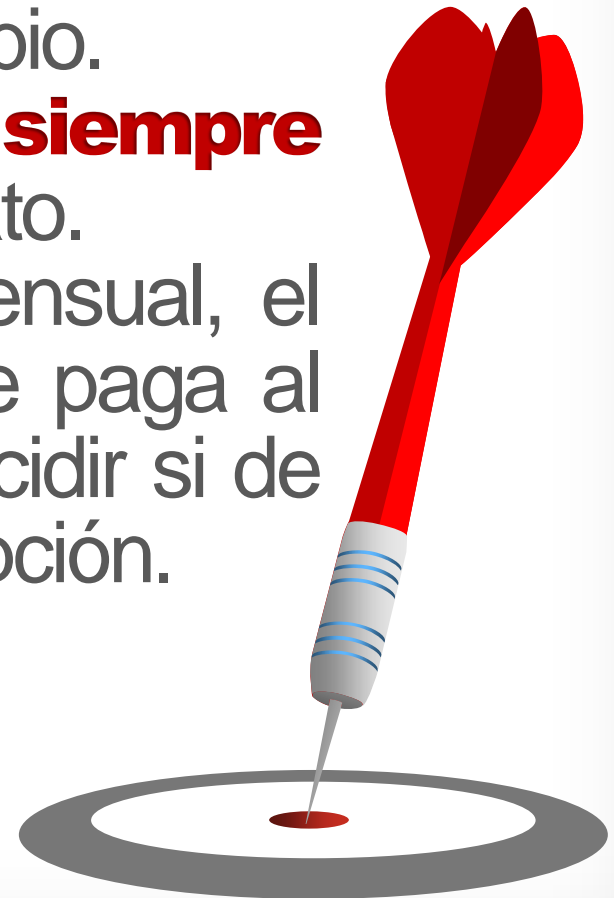
Principales Bancos que han realizado la movilidad o subrogación de créditos hipotecarios:

		NÚMERO DE CRÉDITOS CON MOVILIDAD	PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE MOVILIDAD	IDATU* DE CRÉDITO HIPOTECARIO (Calf: 0-10)
1	Banco del Bajío	99	0.6%	9.1
2	HSBC	1,512	9.3%	7.7
3	Scotiabank	1,876	11.5%	7.7
4	Banco Santander	10,143	62.2%	7.6
5	Banorte IXE	41	0.3%	7.3
6	BBVA Bancomer	1,025	6.3%	6.4
7	Banamex	1,546	9.5%	4.7
	Otros Bancos	69	0.4%	-
	Total	16,311	100%	8.43

(*) El "IDATU" mide la calidad operativa de la atención y servicio de los Bancos, respecto de su comportamiento y cumplimiento en la gestión de las reclamaciones que sus clientes presentan ante CONDUSEF.

Que el usuario conozca:

- Los **beneficios (o riesgos)** de cambiar de institución.
- Los **gastos** que implica el cambio.
- Que una tasa menor **no siempre representa** un costo más barato.
- Poder **comparar**, el pago mensual, el CAT, el plazo y el total que se paga al final de la vida del crédito y decidir si de verdad representa una mejor opción.



A partir de las condiciones del crédito actual, el usuario podrá realizar su comparativo y:

Conocer esquemas de **12 INSTITUCIONES** (como primera etapa) que ofertan 18 productos distintos en plazos desde 5 hasta 20 años.

Revisar el comparativo y **DECIDIR SI LE CONVIENE** un pago mensual menor, reducir plazo con el mismo pago o disminuir el pago total al final

Proponer que el Banco con el que tiene el crédito le **MEJORE LAS CONDICIONES** de pago mediante un esquema alternativo.

NUEVO SIMULADOR



Simulador de Movilidad Hipotecaria

¿Tienes un crédito hipotecario, te gustaría mejorar las condiciones de tú crédito?

Simulador de Movilidad Hipotecaria

Conocida también como subrogación de hipotecas, se refiere a trasladar tu crédito hipotecario a otra institución financiera que te ofrezca mejores condiciones como tasa de interés, mensualidad, plazo del crédito y Costo Anual Total (CAT).



Encuesta

¿Recomendaría este simulador?



PARTICIPA

Mover tu crédito es una decisión importante... analízalo bien

- Revisa no sólo la tasa de interés sino el CAT, pago mensual, plazo y pago total.
- Considera cuántos años has pagado tu crédito y cuánto te falta. Si te falta poco quizá no te conviene cambiarte.
- Aunque una opción te ofrezca la mensualidad menor, debes tomar en cuenta el plazo que durará tu deuda y el costo total que pagarás al final.
- No pierdas de vista los gastos que deberás de pagar para realizar el cambio a otra institución, que podrían ser, gastos notariales, avalúo, apertura, entre otros.

[Características principales por institución](#)

Lo nuevo...

Nuevo Simulador

Entrar