



FINANCIAMIENTO:

HIPOTECA Y FIDEICOMISO



Hipoteca o un Fideicomiso: ¿Cuál me conviene?

La compra de vivienda es una decisión que no se puede tomar a la ligera, en especial cuando se necesita crédito bancario. En la actualidad, las entidades financieras ofrecen como instrumentos de garantía la hipoteca y el fideicomiso. Conozca en qué consisten y elija la opción que mejor se adecúe a sus posibilidades.



CRÉDITO HIPOTECARIO

Garantía:

La persona ofrece al banco la hipoteca como garantía sobre el mismo inmueble.

Monto para financiar:

Cubre hasta un 90% del valor total de la propiedad en colones y un 85%, en dólares, por lo que deberá ahorrar para la prima.

Estudio de crédito:

Requiere del análisis de las condiciones como tasas, honorarios, comisiones, gastos legales, plazos, trámite. Estos últimos tienen un costo promedio de entre un 3,5% y un 5,5% del préstamo.

Comisiones:

Se cancelan una sola vez.

Inscripción:

El inmueble quedará a nombre de la institución financiera. Una vez que se salde la deuda, se procederá con su liberación.



FIDEICOMISO

Contrato:

Una persona (desarrollador inmobiliario) entrega bienes a un tercero (un banco) con el objetivo de que el mismo sea administrado, vendido, o como garantía a favor de un tercero (cliente interesado en la vivienda).

Ahorro:

Los costos son menores en el pago de impuestos y derechos registrales al inicio del crédito.

Valor Fiscal:

Una vez cancelado el préstamo, la propiedad se traspasa al cliente, con el valor fiscal que la finca presenta en ese momento.

Embargos:

La propiedad está resguardada de embargos y demandas personales.

Seguridad:

Al estar inscrito a nombre de un tercero, este ejerce la defensa para proteger el bien.

Morosidad:

Es castigada; el banco puede cobrar comisiones anuales por la administración de la propiedad.

Cualquiera que sea el modelo de financiamiento a elegir, busque siempre la asesoría de los expertos, consulte por las condiciones del crédito y si es posible haga proyecciones.