

El mercado prende las alarmas por mínimos del índice Colcap

El dólar se mantendrá en el piso de los \$3.000 y podría bajar a fin de mes

Bancolombia tuvo utilidades por \$541.000 millones

Facebook

Twitter

Google +

Miércoles, Noviembre 18, 2015

Cómo pasar su crédito hipotecario de UVR a tasa fija



Bogotá El total de la cartera hipotecaria del país a agosto (cifras más actualizadas de la Superintendencia Financiera) sumaba \$46,59 billones, de los cuales 17%, según Asobancaria, es decir, \$8,4 billones están colocados con tasas atadas a la UVR, un indicador que viene subiendo con la inflación, lo que ha generado que las cuotas mensuales de quienes tienen el préstamo de su casa con esa modalidad, aumenten. El 83% restante de los créditos está con tasa fija.

La Unidad de Valor Real (UVR) que está atada al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor, ha subido en el último año 5,37% según datos del Banco de la República. Y la proyección de inflación para cierre del año es de 6,24% anual y para cierre de 2016 es de 4,32%, revela la encuesta de expectativas del Emisor, lo que muestra que la decisión más inteligente, como aconsejan los mismo banqueros, es llevar ese crédito a tasa fija con una de las 16 entidades que están operando esta modalidad (ver gráfico).

Gloria Correa, gerente de productos hipotecarios de Bancolombia, indicó que “es un proceso muy simple, el cliente se acerca a cualquier sucursal, (aclaramos que no es necesario acudir a un intermediario) y plantea su inquietud. Allí, el asesor podrá revisar qué tipo de plan tiene el cliente, qué plazo tiene y revisar en caso de solicitar un cambio cómo le quedaría la cuota (realizaría la simulación)”.

De acuerdo con Correa, cada usuario puede solicitar el cambio de plan y, si lo requiere, solicitar un aumento de plazo para que la cuota se impacte lo menos posible. Así está establecido en la Ley de Vivienda, que señala que cualquier prestatario que considere conveniente cambiarse de una tasa a otra puede hacerlo.

“El asesor en la sucursal toma los datos de todos los participantes en el proceso y envía la solicitud para verificación y elaboración del ‘Otroso’ requerido para autorizar el cambio, luego, cuando recibe toda la documentación de todos los participantes en el crédito debidamente aprobada, le avisa al cliente para la firma de los documentos”, agregó.

Y una vez se termine ese proceso, la entidad procede a aplicar las modificaciones que, según la vocera de Bancolombia, se verán reflejadas en la siguiente cuota de su crédito.

Cabe resaltar que en el caso de los créditos en tasa fija las cuotas quedan establecidas por toda la vida del crédito, es decir, no hay lugar a modificaciones en los pagos como si sucede en UVR.

Esto quiere decir que “el riesgo de inflación en un crédito de tasa fija lo está asumiendo el banco, mientras que el riesgo de inflación en un crédito UVR lo asume el prestatario, y lo que sucede usualmente es que las tasas de interés de tasa fija son más altas que en UVR, ya que el riesgo por la inflación es importante”, manifestó Daniel Castellanos, especialista en banca.

Por su parte, Jonathan Malagón, vicepresidente técnico de Asobancaria, expresó que “estos créditos son de largo plazo, por lo que es importante comparar muy bien las perspectivas de tasas, no solo la actual, en especial en una economía como la colombiana donde los choques inflacionarios son transitorios y no permanentes. Por supuesto existen otros parámetros a tener en cuenta, como los plazos y beneficios extra en términos de seguros que puede brindar cada entidad. Lo importante es no apresurarse y tomar decisiones a la ligera, ya que toda modificación contractual lleva implícita unos costos de transacción que son parcialmente asumidos por el cliente, como el tiempo”.

Malagón también dijo que se debe tener en cuenta que el país ha avanzado notablemente durante la últimas dos décadas en el control de la inflación, lo que en general disminuye el riesgo de un aumento sustancial en las tasas indexadas a UVR y que “así mismo, vale la pena señalar que el aumento de la inflación que se presentó durante este último año, aunque afectará marginalmente las tasas en UVR, será un fenómeno transitorio, ya que se espera que a partir del próximo año la inflación retorne nuevamente hacia el rango meta”.

Respecto a los costos que implica cambios de UVR a tasa fija el vicepresidente técnico de Asobancaria sugiere a los clientes tratar de renegociar las condiciones de sus contratos con sus entidades bancarias, así como explorar la venta de su cartera hipotecaria a una entidad distinta, sacando provecho de la mayor competencia que existe en el sistema.

“El costo varía caso por caso, dependiendo las condiciones de cada entidad y el perfil del cliente, las perspectivas de la política monetaria y el costo de los TES”, concluyó Malagón.

Tasas para la compra de cartera de vivienda

Entidades como Bancolombia, Bbva, Colpatría, Davivienda, Av Villas, Corpbanca, Banco Caja Social, entre otras, compran cartera hipotecaria y según Jonathan Malagón, vicepresidente de Asobancaria, “de acuerdo con la Superfinanciera, las tasas promedio ponderadas para esos créditos son de 12,17% para el caso de la adquisición de vivienda interés social y 10,9% para la vivienda distinta a la de interés social. Cada cliente debe entrar a evaluar si la tasa que le ofrecen es la que más le conviene con relación a las condiciones de su crédito y del mercado”.