

GUIA DEL INVERSOR EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Invertir en créditos hipotecarios ofrece al inversor una muy buena opción contemplando una atractiva tasa de interés y bajo riesgo.

Antes de comenzar, no podemos dejar de considerar que el hecho de realizar inversiones siempre implica un riesgo, por pequeño que sea, y los créditos hipotecarios no son una excepción.

Dicho esto, en PrestaUy daremos ciertas pautas que harán que su riesgo disminuya considerablemente cuando invierta en este tipo de operaciones. Además, informaremos sobre ciertos aspectos que son importantes a la hora de invertir en un crédito hipotecario.

LA PROPIEDAD GARANTE:

Está de más aclarar que la propiedad a hipotecar es el bien que va a responder frente a un atraso o no pago de la deuda que contraiga el solicitante.

REGLA DEL DOBLE:

Es importante que el bien cumpla con la regla DEL DOBLE, esto implica que se le dará al solicitante un máximo de hasta la mitad del valor de mercado del inmueble.

La diferencia hará que en el caso que se debiera hacer la ejecución del bien se solventen los intereses no pagos, gastos de profesionales, documentación e incluso cubrir la desvalorización del bien inmueble cualquiera sea la razón.

El valor de tasación, aunque puede ser subjetivo en función del Agente inmobiliario no debe superar diferencias de más del 10% entre uno y otro. Recomendamos de modo de asegurar el valor de mercado, al menos inicialmente haga supervisar la tasación por un profesional de su confianza.

SEGURO DE INCENDIO:

No se puede dejar de pensar que el bien inmueble se puede incendiar y generar así en algunos casos una importante desvalorización. Este riesgo se puede mitigar con un simple seguro de incendio, el que normalmente tiene un costo muy bajo en función del valor de la operación.

BIEN LIBRE DE DEUDAS:

El escribano actuante tiene la obligación de hacer controles de que el bien esté al día con contribución inmobiliaria, impuesto de enseñanza primaria y demás tributos. Por lo que se considera importante que el mismo no tenga embargos ni deudas de ningún tipo al momento del inicio del crédito.

En caso contrario el inversor podría tener que hacerse cargo de las mismas. Es común en personas que necesitan dinero deudas en contribución y primaria. Asegúrese de que las mismas hayan sido pagas previo a la realización de la operación o que se paguen simultáneamente con el crédito.

Es sustancial también considerar ser siempre el primer hipotecante.

ESCRITURA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:

La escritura notarial es el documento que refleja que la deuda está a nombre del inversor y que la propiedad en garantía es quien respalda el crédito otorgado.

ESCRITURA:

La correcta redacción y punteo de las diferentes aristas, harán que en caso de ejecución del bien, se pueda recuperar el capital y los intereses devengados hasta la fecha. Para su tranquilidad y a opción de cada inversor se puede hacer revisar la escritura notarial por un profesional de su confianza.

USURA:

Mensualmente el Banco Central del Uruguay publica las tasas de usura, por encima de las cuales se consideran "Abusivas e ilegales", dar créditos por encima de estas tasas hará que el inversor pueda no cobrar los intereses estipulados en la escritura. Caer en errores es habitual considerando que las mismas cambian mensualmente. Corrobore caso a caso que la tasa de interés sea la adecuada.

INSTRUMENTACIÓN DE PAGOS:

El hecho de que el préstamo lo instrumente una empresa intermediaria generará para el inversor un riesgo extra, (el riesgo de quiebra de la empresa intermediaría). Asegúrese de que realmente sea un sistema peer to peer haciendo así que los intereses y el capital vayan desde la cuenta del deudor, directamente a su cuenta bancaria, evitando así riesgos extras.

DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA DE INVERSIÓN:

Se considera que una acción saludable para su economía es diversificar su portfolio en varias operaciones. A pesar de que la seguridad de cobro es muy alta, se pueden dar atrasos, por lo que ciertos flujos que usted esperaría obtener pueden verse postergados, originando problemas en su flujo de dinero. Hacer varias inversiones hará que el impacto de retrasos se vea disminuido.

DIVERSIFICACIÓN DE MONEDAS:

Otra medida recomendada para el inversor es invertir en más de una moneda. En nuestro país los intereses de las inversiones en moneda nacional, normalmente más que duplican las inversiones en dólares norteamericanos. La conveniencia de invertir en una u otra dependerá de factores como la inflación, tipo de cambio real etc. Variables que son difíciles de predecir a mediano y corto plazo.

CARGAS IMPOSITIVAS:

El inversor debe pagar IRPF (Impuesto a la renta de las personas físicas), cuyo importe asciende al 12% de los intereses cobrados. En créditos peer to peer el inversor es el encargado de realizar estos aportes.

Al Inversor de PrestaUY: En PrestaUY no somos intermediarios financieros, brindamos el servicio de estructuración o mediación en los negocios, conectando a los interesados.

Brindamos un servicio que es de beneficio para ambas partes. Nunca se tiene como intención la ejecución del bien a ser hipotecado, siendo esta la última medida que se realiza en caso del no pago de la deuda. En consecuencia, se debe realizar un correcto estudio de flujos y viabilidad de pago del deudor.

A pesar de lo mencionado, ciertas situaciones pueden hacer que al solicitante se le presenten dificultades a la hora de pagar a lo que se comprometió. En dichos casos, se recomienda que prime el dialogo de modo de acceder a diferentes variantes de refinanciación no teniendo así que ejecutar la propiedad.