

Análisis del Autofinanciamiento Inmobiliario

autor lagartijo
Tuesday, 15 de March de 2005

Un autofinanciamiento es un sistema en el que un grupo de ahorradores dan aportaciones mensuales y cada mes se entrega ese dinero por sorteo, subasta o antigüedad a uno o más de esos ahorradores para que adquieran un bien.

Los autofinanciamientos están regulados por la PROFECO. La CONDUSEF no tiene ingerencia sobre ellos pero dan algunos consejos al respecto. La Norma Oficial Mexicana NOM-143-SCFI-2000 regula a los autofinanciamientos. Los contratos de autofinanciamiento realizados con anterioridad a la liberación de esta norma se regulan mediante las formas NOM-037-SCFI-1994 y la norma de emergencia NOM-EM-006-SCFI-1999.

Este esquema es utilizado generalmente por personas que no tienen dinero para cubrir los enganches solicitados por los bancos.

En una primera impresión el Autofinanciamiento parece muy simple, pero no lo es. Existen muchos detalles que no son evidentes y el conocerlos de antemano puede impactar la decisión de adquirir un Autofinanciamiento.

De los puntos atractivos que ofrece un Autofinanciamiento sobresalen los siguientes beneficios:

- Costo financiero bajo.
- Hasta 15 o 20 años para pagar en el caso de un bien inmueble.
- Mensualidades programadas,
- Sin Aval.
- Libre elección del inmueble.

Puntos negativos...

Ahora bien, existen ciertos candados en el contrato de adhesión de los mismos autofinanciamientos que pueden anular algunas de esas promesas de venta y quitarles lo atractivo.

¿Libre elección del inmueble? Siempre y cuando les guste...

En los contratos de Autofinanciamiento el proveedor del servicio es libre de determinar las garantías necesarias para otorgar del bien adquirido. En algunos casos el contrato puede estipular que se deben ofrecer garantías en relación de 2 a 1 sobre el crédito a obtener. Es decir, que si el valor de tu adjudicación es de \$700,000 entonces el bien que pretendas adquirir debe tener un valor comercial de \$1'400,000 pesos, de lo contrario pueden optar por negarte el dinero para adquirir esa propiedad. Solo el proveedor de autofinanciamiento puede optar por ignorar esta clausula y otorgarte el dinero aun si las garantías son de 1 a 1, pero eso es a la elección de ellos, no tuya. Lo cual anula la promesa de venta acerca de la libre elección del inmueble.

Si te pueden pedir un Aval.

Al momento del contrato no se te solicita aval, sino hasta que te

adjudicas el bien. Si el bien inmueble que deseas adquirir no cumple con las garantías de 2 a 1 que te solicitan entonces, según tu contrato, te requieren un Aval que cubra las garantías.

Si no cumples con las garantías no te entregan el dinero.

Para que el autofinanciamiento te entregue tu dinero necesitas cumplir con las garantías que el proveedor te solicita. Si no cumples con esas garantías no te van a entregar el dinero adjudicado.

El problema es que tu ya diste dinero por adelantado y ellos lo tienen bien guardado. Este dinero no te genera intereses y además el dinero una vez adjudicado no se actualiza con la inflación y tampoco genera intereses. Y si decides cancelar entonces vas a perder gran parte de tu dinero por todas las penalizaciones que te aplican.

Las cancelaciones son dolorosas.

Si por algún motivo decides cancelar, entonces existe una pena de mensualidades retenidas que se cobran bajo contrato. También debes considerar que no te devuelven el dinero del seguro de vida, ni tampoco los gastos administrativos. Es decir que puedes perder cerca del 25% del dinero invertido en el autofinanciamiento en el caso de una cancelación.

Las penalizaciones por retraso en los pagos son severas.

Las penalizaciones por retraso en los pagos de las mensualidades son muy severas, aún más altas que las de los créditos hipotecarios. Tan solo dos mensualidades no pagadas son suficientes para que te cancelen el contrato y te apliquen las penas convencionales descritas anteriormente.

El beneficio es relativo dependiendo de tu fecha de adjudicación.

Una de las principales ventajas del autofinanciamiento es que no te piden un enganche fuerte, solo una cuota de inscripción. Pero este beneficio solo se ve reflejado si obtienes tu financiamiento en una etapa temprana. Entre más tiempo te tardes en salir adjudicado puedes terminar ahorrando el enganche, este dinero no te generó intereses y dependiendo de tu situación particular es posible que tengas que pagar una renta de una casa en este período.

Una alternativa es ahorrar este dinero en un fondo de inversión y cuando hayas juntado el dinero para el enganche puedes solicitar un crédito en una institución financiera.

No hay forma de refinanciar la deuda.

Con un banco o institución financiera siempre es posible refinanciar tu deuda, ya sea con ese mismo banco o bien que otro banco adquiera tu deuda y te reestructure tus pagos de forma que obtengas un beneficio financiero.

En el caso de un autofinanciamiento no hay forma de refinanciarlo. Los pagos ya están programados desde el principio y son inflexibles en este sentido. La única oportunidad que tienes es adelantar cuotas para reducir tu plazo.

Asegúrate de entender bien el mecanismo de cuotas adelantadas. Como los pagos adelantados aplican de la última mensualidad a la primera el valor de la cuota que adelantes puede ser a valor presente o a valor futuro, esto se debe especificar en tu contrato. Si no estás seguro de entender tu contrato entonces solicita por escrito las aclaraciones pertinentes, el proveedor tiene la obligación de contestarte por escrito.

No hay respaldo del gobierno federal ni de instituciones bancarias.

La operación del sistema de autofinanciamiento es responsabilidad exclusiva del proveedor y no cuenta con el respaldo económico ni financiero del gobierno federal ni de institución bancaria alguna.

Es decir, que si la compañía de autofinanciamiento llega a quebrar puedes perder tu dinero.

El fideicomiso con el que se manejan los autofinanciamientos representa un riesgo de liquidez. Si muchos de los miembros del grupo dejan de pagar, entonces no habrá dinero en el fideicomiso para pagar a los nuevos adjudicados. Esta es una situación poco probable, sin embargo el riesgo está latente.

No es deducible de Impuestos.

A partir del año 2003, parte de los intereses pagados a un banco o SOFOL por un préstamo hipotecario de tu casa habitación son deducibles de impuestos. Aún si tu eres asalariado y tu empresa se encarga de tus impuestos puedes obtener una devolución de los mismos al presentar una declaración anual.

Sin embargo, las aportaciones y cuotas administrativas en un autofinanciamiento no son deducibles de impuestos.

Pagos adicionales.

Una vez adjudicado el bien, se deberá contratar un seguro contra daños, para ello el proveedor debe ofrecer 3 opciones distintas, a tarifas competitivas que reflejen las condiciones del mercado, y contratará el seguro a tu nombre. Sin embargo, tu no puedes proponer otra opción para la compra del seguro, las opciones siempre las pone el proveedor. Es decir, no importa que tu consigas un mejor precio para tu seguro; ellos son los únicos que pueden proporcionarte opciones para el seguro de acuerdo con el contrato.

De la misma forma en algunos contratos te exigen una fianza anual una vez que te adjudicas el dinero, esto lo hacen para garantizar el pago de las cuotas. El valor de la fianza lo fija directamente el proveedor del autofinanciamiento y puede ser el equivalente a una aportación mensual.

Si deseas contratar un autofinanciamiento, entonces sigue estas recomendaciones:

- Comprueba que el contrato esté registrado en PROFECO para evitar cláusulas abusivas. Si el contrato del proveedor contiene cláusulas diferentes al registrado en PROFECO, entonces estas cláusulas se tendrán por no puestas.
- A partir del 4 de Mayo de 2004 se crearon nuevas reglas para controlar a los autofinanciamientos y proteger al consumidor. Pero estas nuevas reglas solo aplican para grupos creados después de esta fecha. Asegúrese que al grupo al que se está inscribiendo haya sido creado después de esta fecha.
- Solicita al proveedor el manual y el documento que describa las características y especificaciones más relevantes del sistema de autofinanciamiento que está ofreciéndole, analízalos con cuidado y formula los cuestionamientos necesarios para que se aclaren todas sus dudas. También solicita copia del fideicomiso con el que se manejará el autofinanciamiento.
- El sistema de autofinanciamiento debe contar con un estudio actuarial de viabilidad financiera. El proveedor debe poner a disposición del consumidor el resumen correspondiente.
- Preferentemente elige un autofinanciamiento que te regrese el dinero a valor presente en caso de cancelación. De no ser así, en caso de cancelación te lo regresarán a valor histórico, lo cual es una gran pérdida de dinero para tí; cerca del 25% de tu inversión.

No importa lo que te diga el vendedor: el proveedor no puede garantizar la adjudicación del bien o servicio en un lapso predeterminado.

- El proveedor del autofinanciamiento no puede utilizar formatos o documentos adicionales a tu contrato. En todo caso, los documentos que se deban ir llenando a lo largo del proceso deben estar previamente registrados ante PROFECO y contar con su aprobación.

Piénsalo bien antes de contratar un autofinanciamiento.

Una vez firmado un contrato de adhesión con un autofinanciamiento solo tienes 5 días hábiles para cancelar el contrato sin que se te apliquen las penas convencionales.

Una vez adjudicado...

- Recuerda que una vez adjudicado el autofinanciamiento y que tu entregues toda tu documentación para adquirir el bien, la empresa tiene 20 días naturales para definir si cumples con las garantías o no. Si no solicitan por escrito más garantías, las que ya proporcionaste se darán por aceptadas.
- Una vez cumplidas las garantías el proveedor tiene 25 días naturales para entregar el bien o servicio contratado. Si no te cumplen en este tiempo entonces puedes cobrarles intereses.
- En los esquemas de autofinanciamiento puede existir un remanente de dinero en el grupo al final del plazo contratado. De ser así, a más tardar en 60 días de concluido este plazo debes solicitar tu parte del remanente. El 50% de este remanente se debe distribuir entre los consumidores. De no hacerlo en 60 días ya no lo podrás cobrar.

Sobre los proveedores.

Antes de contratar un autofinanciamiento habla con la PROFECO, puedes consultar esta lista de empresas con quejas en la Delegación de la ciudad de Guadalajara en los años 2002 y 2003. En ella aparecen varios proveedores de autofinanciamiento.

BIBLIOGRAFIA y Ligas de Interés

Profeco le dice como contratar un autofinanciamiento automotriz

Profeco le dice como contratar un financiamiento inmobiliario

Profeco: Radiografía de los servicios inmobiliarios

Excelente artículo sobre las diferentes opciones para adquirir un crédito inmobiliario, incluyendo los bancos, sofoles y autofinanciamientos.

Quejas en Profeco Guadalajara (pdf)

Quejas en Profeco Guadalajara (word)

NOM-037-SCFI-1994

NOM-EM-006-SCFI-1999.

NOM-143-SCFI-2000 (pdf)

NOM-143-SCFI-2000 (word)