

GUÍA DEL EPISODIO 6

Cuánto le pagas de verdad al banco por tu hipoteca, y cómo pagar la mitad de intereses.

Episodio 6 · datos 24-sep-2026

Una casa de \$3,000,000

Te prestan

\$2,000,000

Le regresas al banco

\$4,954,504

Casi 5 millones por 2.

Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

El mismo abono de \$100,000 te ahorra...

\$138,822

de intereses

o

\$588,288

de intereses

Según lo que le pidas al banco.

Abono único de \$100,000 en el mes 12 del crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

EL EJEMPLO

Casa

\$3,000,000

Enganche

\$1,000,000

Crédito

\$2,000,000

Tasa fija

11%

Plazo

20 años

Sin seguros ni comisiones: solo el crédito.

Tasa: supuesto de la serie, dentro del rango de los bancos en 2026 (9.5% a 12.5%) · sin seguros ni comisiones

Lo que le pagas al banco

Mensualidad de \$20,644 × 240 meses

\$4,954,504

Te prestaron

\$2,000,000

Intereses

\$2,954,504

Por cada peso que te prestan, le regresas al banco \$2.48.

Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

«Los primeros años solo le pagas intereses al banco.»

¿Es cierto?

Tu primer pago: \$20,644



89%

\$18,333

son intereses

\$2,310

bajan tu deuda · 11%

Casi 9 de cada 10 pesos se van en intereses.

Primer mes: interés = saldo × 11% ÷ 12 · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

Cinco años después

Le pagaste al banco

\$1,238,626

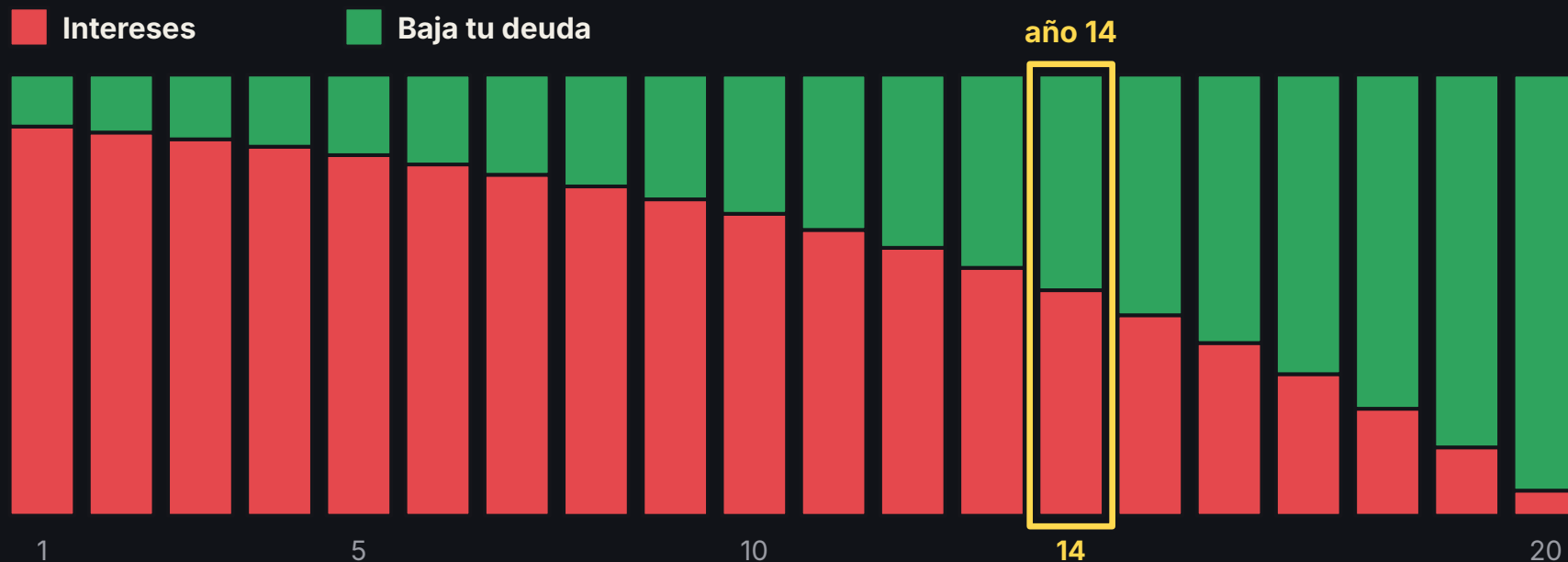
Tu deuda bajó

\$183,721

Todavía debes \$1,816,279.

60 mensualidades de \$20,644 · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

Cada año pagas lo mismo. Mira en qué.



Hasta el año 14, le pagas más al banco que a tu deuda.

Pagos de cada año, divididos en interés y capital · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

LA SALIDA

Abonar a capital



Abonar a capital, de menos a más

Abonos de al menos una mensualidad, para reducir el plazo

TERMINAS

TE AHORRAS

Una mensualidad extra al año

\$20,644 cada 12 meses

4.1 años antes

\$712,010

Dos mensualidades extra al año

\$20,644 cada 6 meses

6.8 años antes

\$1,146,969

\$22,000 cada 4 meses

\$5,500 al mes que vas juntando

8.8 años antes

\$1,473,628

Abonos a capital reduciendo el plazo, después de la mensualidad del mes · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

\$22,000 CADA 4 MESES

La mitad de intereses

Sin abonar

\$2,954,504

de intereses en 20 años

Abonando

\$1,480,876

de intereses en 11.2 años

\$5,500 al mes: poco más de la cuarta parte de tu mensualidad.

\$22,000 cada 4 meses a capital reduciendo el plazo: 49.9% menos de intereses · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

El mismo abono de \$100,000, al año de tu crédito

Reduciendo la mensualidad

\$138,822

de intereses que te ahorras

tu mensualidad baja a \$19,596

Reduciendo el plazo

\$588,288

de intereses que te ahorras

terminas 2.8 años antes

La misma cantidad. \$449,467 de diferencia.

Abono único de \$100,000 en el mes 12. Reducir la mensualidad: se recalcula con los meses que faltan · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

BANXICO · CIRCULAR 16/2007

Lo que dice la regla

1 Te tienen que aceptar el abono si es de una mensualidad o más y vas al corriente.

2 Si no pactas otra cosa, lo aplican bajando tu mensualidad.

3 Te dan comprobante y tu nueva tabla de amortización.

! **«Pago adelantado» no baja tu deuda: solo adelanta mensualidades.**

LO QUE LE PIDES AL BANCO

**«Pago anticipado a capital,
para reducir el plazo.»**

Y pide tu nueva tabla de amortización:
ahí compruebas que tu fecha final se movió.

¿Y si ya llevas años pagando?

El mismo plan: \$22,000 cada 4 meses, reduciendo el plazo

TE AHORRAS

TERMINAS

Desde el primer año

\$1,473,628

8.8 años antes

Desde el año 5

\$799,275

5.7 años antes

Desde el año 10

\$332,424

3.1 años antes

Entre más pronto, más. Pero a la mitad del camino todavía vale la pena.

El mismo plan de \$22,000 cada 4 meses, empezando en cada año · Crédito de \$2,000,000 al 11% fijo a 20 años, amortización francesa, sin seguros ni comisiones · Modelo: credihub.com

Tres pasos

1

Busca tu saldo, tu tasa y los años que te faltan

en tu estado de cuenta

2

Aparta lo que puedas cada mes

y abónalo cuando juntes una mensualidad

3

Pídelo a capital, reduciendo el plazo

y guarda tu nueva tabla de amortización

Es un ejemplo con supuestos declarados, no asesoría financiera.

HAZ TU CUENTA, GRATIS

**Tu saldo. Tu tasa.
Lo que puedes abonar.**

credihub.com/abonar

Te dice cuánto te ahorras y en qué año terminas. El mismo cálculo de este video.

AHORA TÚ

**¿A qué tasa está
tu hipoteca y cuántos
años te faltan?**

Déjalo en los comentarios.