



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

13 de Enero – 2017

Informe N° 10

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

MINUTO UNO: MERCADO INMOBILIARIO: LOS DESAFÍOS QUE FUERON Y LOS QUE VIENEN

Alejandro Bennazar, Presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA) explica cuáles fueron los cambios favorables para el sector, y las cuentas pendientes para 2017.

La primera idea que a cualquier emprendedor se le presenta es cómo superar lo ya logrado, aun con las restricciones y los inconvenientes que nos plantea nuestra economía.

Hay que ser honesto, nuestra profesión está formada por emprendedores naturales que sostienen sus proyectos a pesar de todas las complicaciones.[Leer más](#)

MINUTO DOS: REPORTE INMOBILIARIO CONSOLIDA VALORES B° CONSTITUCIÓN – CAMET (MAR DEL PLATA)



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

MINUTO TRES: ¿SISTEMA de AMORTIZACIÓN FRANCÉS O ALEMAN? Parte 2

Caso práctico: acudo al Banco XXXX y me ofrecen un Préstamo Hipotecario (para destinarlo a cualquier fin, recordar que Préstamo no es lo mismo que Crédito, pues mientras el primero me lo otorgan hipotecando un inmueble construido, el segundo me lo facilitan para construir la misma) y me informan que puedo elegir el método de amortización del mismo.

Cuál es más conveniente?

SISTEMA ALEMAN					SISTEMA FRANCÉS				
Capital	\$ 100.000,00	Tasa Eva mensual	3,41%		Capital	\$ 100.000,00	Tasa Eva mensual	3,41%	
Periodos	24				Periodos	24			
Periodo	Saldo	Amortizacion	Intereses	Cuota	Periodo	Saldo	Amortizacion	Intereses	Cuota
0	\$ 100.000,00				0	\$ 100.000,00			
1	\$ 95.833,33	4166,67	3410,00	\$ 7.576,67	1	\$ 102.758,57	2758,57	3410,00	\$ 6.168,57
2	\$ 91.666,67	4166,67	3267,92	\$ 7.434,58	2	\$ 99.905,93	2852,63	3315,93	\$ 6.168,57
3	\$ 87.500,00	4166,67	3125,83	\$ 7.292,50	3	\$ 96.956,03	2949,91	3218,66	\$ 6.168,57
4	\$ 83.333,33	4166,67	2983,75	\$ 7.150,42	4	\$ 93.905,53	3050,50	3118,07	\$ 6.168,57
5	\$ 79.166,67	4166,67	2841,67	\$ 7.008,33	5	\$ 90.751,01	3154,52	3014,04	\$ 6.168,57
6	\$ 75.000,00	4166,67	2699,58	\$ 6.866,25	6	\$ 87.488,92	3262,09	2906,48	\$ 6.168,57
7	\$ 70.833,33	4166,67	2557,50	\$ 6.724,17	7	\$ 84.115,59	3373,33	2795,24	\$ 6.168,57
8	\$ 66.666,67	4166,67	2415,42	\$ 6.582,08	8	\$ 80.627,23	3488,36	2680,21	\$ 6.168,57
9	\$ 62.500,00	4166,67	2273,33	\$ 6.440,00	9	\$ 77.019,92	3607,31	2561,25	\$ 6.168,57
10	\$ 58.333,33	4166,67	2131,25	\$ 6.297,92	10	\$ 73.289,60	3730,32	2438,25	\$ 6.168,57
11	\$ 54.166,67	4166,67	1989,17	\$ 6.155,83	11	\$ 69.432,08	3857,52	2311,04	\$ 6.168,57
12	\$ 50.000,00	4166,67	1847,08	\$ 6.013,75	12	\$ 65.443,01	3989,07	2179,50	\$ 6.168,57
13	\$ 45.833,33	4166,67	1705,00	\$ 5.871,67	13	\$ 61.317,92	4125,09	2043,47	\$ 6.168,57
14	\$ 41.666,67	4166,67	1562,92	\$ 5.729,58	14	\$ 57.052,16	4265,76	1902,81	\$ 6.168,57
15	\$ 37.500,00	4166,67	1420,83	\$ 5.587,50	15	\$ 52.640,94	4411,22	1757,34	\$ 6.168,57
16	\$ 33.333,33	4166,67	1278,75	\$ 5.445,42	16	\$ 48.079,30	4561,64	1606,92	\$ 6.168,57
17	\$ 29.166,67	4166,67	1136,67	\$ 5.303,33	17	\$ 43.362,10	4717,20	1451,37	\$ 6.168,57
18	\$ 25.000,00	4166,67	994,58	\$ 5.161,25	18	\$ 38.484,05	4878,05	1290,51	\$ 6.168,57
19	\$ 20.833,33	4166,67	852,50	\$ 5.019,17	19	\$ 33.439,66	5044,39	1124,17	\$ 6.168,57
20	\$ 16.666,67	4166,67	710,42	\$ 4.877,08	20	\$ 28.223,25	5216,41	952,16	\$ 6.168,57
21	\$ 12.500,00	4166,67	568,33	\$ 4.735,00	21	\$ 22.828,96	5394,29	774,28	\$ 6.168,57
22	\$ 8.333,33	4166,67	426,25	\$ 4.592,92	22	\$ 17.250,73	5578,23	590,33	\$ 6.168,57
23	\$ 4.166,67	4166,67	284,17	\$ 4.450,83	23	\$ 11.482,28	5768,45	400,12	\$ 6.168,57
24	\$ -0,00	4166,67	142,08	\$ 4.308,75	24	\$ 5.517,13	5965,15	203,41	\$ 6.168,57
				42625,00 142625,00					48045,56 148045,56

A prima facie, conviene el Sistema Alemán pues se abona al finalizar el préstamo un monto menor, estos es, mientras en el Alemán se pagan \$142.625 en el Francés se terminan erogando \$148.045. Pero es destacable resaltar que mientras en el primer sistema la cuota es decreciente, en el segundo la cuota es constante *siendo más bajas al iniciarse el mismo*.

Aspectos relevantes:

- En ambos sistemas, los intereses se aplican sobre el saldo del capital adeudado. Por esto, si dispone de mayor flexibilidad a la hora de pagar la cuota convendría utilizar el Sistema Alemán. Por otro lado, si se prefiere tener cuotas más estables conviene elegir el Francés.
- En principio conviene el Sistema Alemán porque se paga menos intereses a lo largo del todo el crédito ya que amortizas el capital en forma constante, mientras que el Francés pagas siempre antes los intereses. La desventaja es que las cuotas no son todas iguales, mientras que el Francés sí.
- Tanto el sistema Francés como el Alemán, son considerados como "blandos" ya que calculan los intereses sobre saldos, sin embargo en el alemán la cuota es decreciente, a

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

diferencia del francés, que es constante, además, con el alemán se terminan pagando menos intereses

- El francés permite una cuota fija, por lo que es atractivo para quien desee equilibrio económico. En el alemán se amortiza más rápido la deuda, con lo que si tu idea es pagar anticipado el saldo, deberías elegir este sistema.
- Para la matemática financiera ambos sistemas son equivalentes, ya que tienen la misma TIR (tasa interna de retorno), en el alemán terminas pagando muy poquitito menos. En el francés las primeras cuotas son más BARATAS y el alemán es bueno p/ los que quieren anticipar el pago.

No te pierdas nuestro próximo News en el que te facilitaremos una planilla muy sencilla para que puedas hacer tus propios cálculos!

Artículos relacionados

- **Sistema Francés o Alemán: análisis matemático y comparación**

También te puede interesar

- [QUIENES SOMOS?](#)
- [BLOG: UN RESUMEN DE TODOS NUESTROS ARTICULOS](#)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO