

# Banca Hipotecaria

Todo lo que necesitas saber  
antes de pedir un crédito hipotecario





## Glosario

# Básico

- **Acreedor o Institución Acreedora:** institución financiera que otorga un crédito hipotecario.
- **Deudor:** persona natural o jurídica que adquiere un crédito hipotecario.
- **Parte Compradora o Comprador:** persona natural o jurídica que adquiere un bien inmueble.
- **Parte Vendedora o Vendedor:** persona natural o jurídica que vende un bien inmueble.
- **Pie:** porcentaje del valor de la propiedad que no es financiable a través del crédito (debe ser pagado con liquidez por el deudor).
- **Valor Comercial o Valor de Compraventa:** es el valor acordado entre el comprador y el vendedor para realizar la transacción.
- **Valor de Tasación:** es el valor teórico de la propiedad, determinado por expertos inmobiliarios en función a múltiples variables propias del inmueble y de su ubicación.
- **Prepago:** consiste en pagar parte de la deuda con anterioridad a lo pactado.
- **Garantía:** bien inmueble que el deudor entrega en hipoteca al acreedor para garantizar el pago conforme del crédito.
- **Novación:** traspaso de la obligación (crédito) a otro deudor.

**¿Qué tipos de créditos**



# hipotecarios existen?

▶ **Los créditos de vivienda son para la adquisición, construcción o ampliación de una vivienda por parte de personas naturales. Los créditos de fines generales se otorgan a personas naturales o jurídicas para financiar sitios, oficinas, locales comerciales, capital de trabajo o refinanciamiento de pasivos. Ambos pueden ser:**

## Mutuo Hipotecario

- ▶ Siempre se obtiene exactamente el valor solicitado.
- ▶ Puede tener meses de gracia.
- ▶ Es posible optar por dos dividendos diferentes por pagar.
- ▶ La tasa puede ser fija o variable.
- ▶ No es posible sustituir la garantía.
- ▶ El deudor debe ser el dueño de la garantía.
- ▶ Se puede prepagar en cualquier momento.
- ▶ En general el costo de prepago es menor.
- ▶ El pie puede ser menor que el 25%.
- ▶ Algunos mutuos son endosables, pudiendo ser traspasados a terceros.

## Crédito con Letras Hipotecarias

- ▶ El valor entregado puede ser distinto al valor solicitado, dependiendo del valor de las letras al momento de su venta en el mercado.
- ▶ La tasa siempre es fija y está compuesta por la tasa de la letra más una comisión.
- ▶ Permite la novación total o parcial por cambio de deudor.
- ▶ Permite la sustitución de garantía.
- ▶ Permite que el deudor sea diferente al dueño de la propiedad.
- ▶ No permite el prepago en ciertos meses.
- ▶ El pie debe ser mayor o igual al 25%.
- ▶ Los créditos con letras no son endosables, no pueden ser traspasados a terceros.
- ▶ Puede tener primera y segunda hipoteca específica con lo que se puede garantizar otros créditos.



## ¿Tasa Fija o Tasa Variable?

(sólo para mutuo hipotecario)

### > Tasa Fija

La tasa se fija el día que se firma la escritura, y se mantiene hasta que termina el crédito. Por lo tanto, el dividendo es igual por todo el período que dura el crédito.

### > Tasa Variable

La tasa se fija el día de la firma de la escritura, por un período establecido. Luego, la tasa varía una vez al año (cumpleaños del crédito), en base a la Tasa Activa Bancaria anual (TAB) de ese día más la comisión que cobra el Banco.

▶ *Si la tendencia de tasas es a la baja, quizás te convendría pedir un crédito con tasa variable.*



## ¿Qué tipo de crédito te conviene más?

▶ *Se recomienda que el dividendo no represente más del 30% de los ingresos familiares.*

- ▶ El valor de tu dividendo bajará o subirá en función de la variación de la tasa. Si no quieres asumir este riesgo, quizás te convenga más un crédito con tasa fija.
- ▶ Si tu renta tiene componentes variables, te puede convenir tomar un crédito que te permita hacer prepagos sin costos.
- ▶ Si estás ajustado financieramente puede que te convenga tomar un crédito con tasa fija al mayor plazo posible.
- ▶ Si cuentas con ahorros, te convendría financiar por tus medios un porcentaje más alto del valor total de la propiedad y obtener así un crédito con dividendos más bajos o a menor plazo.

# ¿Qué aspectos relevantes debes tomar en cuenta?

▶ ***La tasa no lo es todo. Lo importante es el dividendo final a pagar.***

- ▶ **Fíjate en el dividendo a pagar sin considerar los seguros**, pues el valor de éstos cambia anualmente, cualquiera sea el tipo de crédito.
- ▶ **Fíjate sobre qué monto se aplican los seguros ofrecidos:**
  - Seguros generales (valor total de la propiedad o monto del crédito).
  - Seguro de desgravamen (monto del crédito inicial o saldo insoluto de éste).
- ▶ **Si tienes más de 55 años**, consulta hasta qué plazo estás asegurado y además sobre qué montos te solicitarán exámenes médicos.
- ▶ **Solicita la tabla de desarrollo que muestra cómo se irá pagando tu crédito mes a mes.** De este modo puedes revisar, qué porcentaje del dividendo corresponde a intereses y cuánto se destina al pago del capital.
- ▶ **Consulta el monto mínimo que puedes prepagar.** No siempre te será permitido prepagar si el monto del que dispones es inferior al porcentaje exigido.
- ▶ **Consulta por el momento exacto del pago de tu primer dividendo**, sobre todo si te ofrecen meses de gracia.
- ▶ **En el caso de créditos con letras, éstas se ponen en venta en el mercado.** Puede ocurrir que el valor de la venta sea superior al valor que solicitaste al momento de firmar. Pregunta a tu institución acreedora si la diferencia te será devuelta en esta eventualidad.

# ¿Cuáles son los costos asociados y quién los asume?

- Los gastos asumidos por el deudor varían considerablemente de una institución a otra. Exige –previamente a la firma de la escritura- un detalle de los gastos incurridos realmente.
- Se recomienda no provisionar los gastos al inicio de la operación sino que pagarlos a medida que avanza el crédito.

**Impuesto al Mutuo:** Es el mismo para cualquier institución que otorgue el crédito.

**Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR):** Este monto debería ser el mismo en cualquier institución.

**Gastos de Notaría:** Consulta si pagarán al momento de firmar o posteriormente.

**Gastos legales:** Consulta qué incluye este ítem (redacción de la escritura, estudio de títulos, etc.).

**Tasación:** Corresponde a los honorarios cobrados por el tasador.

**Comisión por venta de letras:** Consulta por el porcentaje de comisión de venta.



# ¿Qué documentos necesitas presentar?

▶ *Infórmate si la institución donde estás cotizando tu crédito, ofrece el servicio de obtención de los documentos legales.*

## Documentos Comerciales

- ▶ Estado de situación acreditado y respaldado (activos, pasivos y rentas).
- ▶ Solicitud de crédito hipotecario firmada por el deudor.
- ▶ Declaración de Salud.
- ▶ Informativo de declaración seguro de incendio y sismo.
- ▶ Fotocopia de Carné de Identidad.
- ▶ Acreditación del Estado Civil emitido por Registro Civil.

## Documentos Legales

- ▶ Títulos de propiedad de los últimos 10 años.
- ▶ Copia de inscripción de dominio vigente emitido por el CBR.
- ▶ Copia de certificado de hipotecas y gravámenes emitido por CBR.
- ▶ Certificado de deuda emitido por la tesorería.
- ▶ Última cuota de contribuciones cancelada.
- ▶ Certificado de no expropiación municipal y SERVIU (emitido por la municipalidad donde se encuentra la propiedad).

# ¿Por qué es tan importante la rapidez de entrega del dinero?

## ▶ Para evitar riesgos de multas eventuales.

En muchos casos, la promesa de compraventa establece plazos máximos para pagar. Si el período entre la aprobación del crédito y el desembolso es mayor a este plazo, una demora podría obligarte a pagar multas a la parte vendedora.

## ▶ Para ahorrar pagos de arriendo de tu vivienda actual.

Si estás arrendando tu actual vivienda, la rapidez con que te entreguen el dinero del crédito te permitirá ahorrar varios meses de arriendo.

## ▶ Para evitar duplicación de dividendo en caso de refinanciamiento.

Si estás refinanciando un crédito que tienes en otra institución, la rapidez será fundamental para no correr el riesgo de duplicación de los dividendos.



Con nuestra asesoría  
en créditos hipotecarios

## TODO ES MAS CLARO

En el Area Hipotecaria de Banco Security, hablamos tu idioma y nos ponemos en tu lugar.

Sabemos que cada día cuenta y que cada detalle es relevante al momento de elegir un crédito hipotecario. Agilizamos al máximo las gestiones administrativas y legales, y te ofrecemos las alternativas más convenientes.

Mayor información al

**5815000**

o en  
[www.bancosecurity.cl](http://www.bancosecurity.cl)

**BANCO** security