

Mi hipoteca paso a paso

Lo invitamos a conocer la información del proceso de su Crédito Hipotecario.

1ª ETAPA

El proceso de su Crédito Hipotecario comienza con: **evaluación comercial y recolección de antecedentes.**

Una vez aprobado su crédito se dará inicio al proceso de curse, requiriendo lo siguiente: tasación de la propiedad, declaración personal de salud para el seguro de desgravamen e incendio y sismo del crédito y recopilación de antecedentes legales para el Estudio de Títulos.

A continuación, le detallamos los antecedentes legales requeridos para realizar el Estudio de Títulos y dónde puede obtenerlos:

ANTECEDENTES REQUERIDOS	¿Dónde encuentra el documento?	Ref. Interno	Compra Venta (propiedad Usada)	
			Sin Banco Acreedor	Con Banco Acreedor
1. Título de Dominio hasta completar 10 años de antigüedad. <i>(Escrituras e inscripciones)</i>	Escritura de la propiedad o CBR		✓	✓
2. Certificado de Matrimonio Pagado del Comprador y Vendedor <i>(Vigencia < a 90 días) (No sirve el gratuito)</i>	Registro civil	✓	✓	✓
3. Certificado de Gravámenes y Prohibiciones <i>(Vigencia < a 90 días)</i>	Conservador de Bienes Raíces	✓	✓	✓
4. Copia de Inscripción de Dominio <i>(Vigencia < a 90 días)</i>	Conservador de Bienes Raíces	✓	✓	✓
5. Certificado de No Expropiación SERVIU. <i>(Vigencia < a 90 días)</i>	SERVIU		✓	✓
6. Certificado de No Expropiación Municipal. <i>(Vigencia < a 90 días)</i>	Municipalidad donde está la propiedad		✓	✓
7. Certificado de pago contribuciones <i>(Al día)</i>	Servicio de Impuestos Internos	✓	✓	✓

Le recordamos que contamos con un proveedor que realiza el servicio de gestoría, que se encarga de obtener para usted parte de los antecedentes legales solicitados en esta etapa.

2ª ETAPA

Estudio de Títulos y Confección de Escritura

Con los documentos presentados por Ud. en la etapa anterior, gestionaremos el estudio de título de la propiedad. Una vez realizado esto, nuestro abogado confeccionará la escritura para luego enviarla a la Notaría correspondiente, quedando disponible para la firma de las partes.

3ª ETAPA

Firma de Escritura

Una vez que la escritura está en Notaría, se procede a la firma de todas las partes: comprador, vendedor, entidades acreedoras y todos los involucrados en la operación (cónyuges, avales, entre otros). Una vez completadas todas las firmas, se procede al cierre de la escritura y al otorgamiento de las copias. En caso que la operación se trate de un refinanciamiento donde la deuda se encuentra en otro banco, se procede a la generación de una carta de resguardo, la que debe ser aceptada por el banco acreedor. *Recuerde leer completamente su escritura antes de firmar. Revise principalmente: Tasa, Plazo, Cuota pactada, Seguros contratados, etc. Además, recibirá una Hoja de Resumen, la que cuenta con un glosario de términos, junto a un resumen de las condiciones de su crédito.

4ª ETAPA

Banco Alzante e Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

Banco Alzante:

En caso de tratarse de una compra venta con deuda en otra entidad financiera, esta debe realizar la firma de la escritura de alzamiento de la propiedad.

Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces:

Una vez firmada la escritura por todos los comparecientes (incluido el banco alzante), la Notaría cierra la escritura y emite las copias respectivas para que el banco gestione la inscripción en el CBR de la respectiva ciudad.

Los tiempos de Inscripción en el CBR dependen de cada ciudad.

Una vez inscrita la propiedad en el CBR, el banco da la instrucción del pago de crédito al vendedor y/o banco acreedor, según corresponda.

5ª ETAPA

Documentos del Cliente y Cierre del Proceso.

Una vez que las copias de escrituras han sido enviadas desde el Conservador de Bienes Raíces al Banco, enviarán su escritura directamente a su domicilio.

Le recordamos que:

- El pago que se realiza al contado y que se refiere a pie, debe quedar con instrucciones notariales, ya que, de esta forma, el vale vista queda retenido en Notaría hasta que se acredite que la propiedad se encuentra a nombre del comprador.
- Además, le recordamos no invertir en mejoras en la vivienda mientras esta no se encuentre inscrita a su nombre. Exigir, al momento de la firma con la compraventa, que el vendedor le exhiba los comprobantes de las últimas cuentas de servicios pagadas a la fecha, así como también los gastos comunes y derechos de aseo que son cobrados por la Ilustre Municipalidad respectiva.

@ Para informarse de la etapa en que se encuentra su crédito, ingrese a www.santander.cl, sección Mundo Hipotecario/Mi Hipotecario Paso a Paso.

Mi hipoteca paso a paso

Ponemos a su disposición información de interés para que conozca a fondo detalles de su crédito.

DIVIDENDO

- El primer dividendo debe ser pagado al mes subsiguiente de la firma de la escritura. En el caso que su crédito considere meses de gracia, pagará en el mes indicado por usted.
- El primer dividendo siempre es mayor, ya que la cobertura de los seguros contratados comienzan a regir desde la firma de la escritura, por lo tanto al momento de cancelar la primera cuota usted estará pagando la prima de los seguros contratados. Esta diferencia es mayor si existen meses de gracia.
- El dividendo simulado es referencial y se utiliza para negociar las condiciones del crédito. El valor exacto lo conocerá al firmar la escritura.
- Recuerde que su dividendo posee fecha de vencimiento el día 1 del mes, no obstante el Banco le otorga los 10 primeros días de cada mes para que Ud. cancele su dividendo, de pagarlo en este lapso de tiempo, evitará que se generen intereses de mora y gastos de cobranza. Para su comodidad, le recomendamos asociar un PAC a su Crédito Hipotecario.
- No olvide verificar el e-mail donde quiere que lleguen los dividendos del crédito, o bien, validar su dirección si eligió el despacho a domicilio. Esto debe realizarlo al momento de cerrar las condiciones.

GASTOS OPERACIONALES

- Los gastos operacionales serán estimados al inicio y Ud. deberá cancelarlos de una sola vez al iniciar el curso de su operación. En caso de tratarse de un refinanciamiento interno, estos podrán ser incluidos en su Crédito Hipotecario o ser cancelados previamente. Los gastos operacionales son:
- **Tasación:** corresponde a la valoración de la propiedad efectuada por un especialista. Valor Ref. UF 2,25 para propiedades de hasta UF 5.000, y UF 2,75 para propiedades mayores a UF 5.000.
- **Estudio de Títulos:** el estudio de títulos es un análisis legal de los antecedentes de la propiedad, el resultado permite determinar que estos se encuentran conforme a derecho y en regla y que no existan causales que pudieran, en el futuro, invalidar la compra. En algunos casos para su obtención, se podrá solicitar documentación legal adicional. Valor Ref. UF 3,75.
- **Gastos Notariales:** arancel cobrado por el notario por el otorgamiento de la escritura. Su valor dependerá del lugar donde se firma la escritura y del arancel que cobre el notario, el que debe ser cancelado en notaría al momento de firmar la escritura.
- **Confección Escritura:** son los honorarios cobrados por el abogado por la confección de la escritura. Valor Ref. UF 2,75.
- **Impuesto al Mutuo:** es un impuesto establecido por ley, cuyo monto va a depender del tipo de vivienda y debe ser cancelado en Notaría al momento de firmar la escritura.
- **Conservador de Bienes Raíces:** corresponde al arancel cobrado por estas entidades, tarifas que pueden variar de una ciudad a otra. Valor Ref. 0,7% del valor de la propiedad, aproximadamente.

SEGUROS

- Seguro de Desgravamen: la Compañía cubrirá el saldo insoluto de la deuda del crédito ante muerte natural o accidental del asegurado.
- Seguro de Desgravamen + ITP 2/3: la Compañía cubrirá el saldo insoluto de la deuda del crédito ante muerte natural o accidental y de invalidez total o permanente 2/3 (pérdida irreversible y definitiva de, a lo menos, 2/3 de la capacidad física o intelectual).

Seguro de Incendio y Sismo:

- Se indemnizará según sea el caso por las pérdidas o daños físicos, causados por la acción directa e inmediata de cualquiera de los riesgos, cubriendo el valor asegurable indicado en la tasación de la propiedad.
- El seguro es obligatorio y excluye el terreno.

Seguro Hogar Protegido: asegura el contenido de su hogar contra incendio, sismo y robo.

- Asegura los bienes (muebles o contenidos) de casas, o departamentos de uso habitacional.
- Repone los bienes dañados o robados por el valor de un nuevo bien sin depreciación.
- Cubre joyas, objetos valiosos, televisores y computadores con un tope de UF 20 por artículo. Por cada artículo robado en un mismo evento.
- Cubre Bodegas al interior de la propiedad.
- Asistencia Domiciliaria hasta 4 eventos al año con un tope de UF 2,5 por evento para cerrajería, plomería, electricidad y vidriería.

@ **Contrate su seguro en santander o en cualquier sucursal de Banco Santander y consulte por los beneficios que tenemos para usted.**