

Lo que necesito saber de mi Crédito Hipotecario



Informativo crédito hipotecario para compra
de vivienda con mutuos

¿Qué es lo primero que debo saber para contratar mi Crédito Hipotecario para Vivienda?



1 ¿Qué es un Crédito Hipotecario para vivienda?

- Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda.
- La propiedad que se compra a través de esta vía queda en garantía o "hipotecada" a favor del banco.
- El plazo máximo del crédito hipotecario depende de la política comercial de cada banco y usualmente llega a 30 años.



2 ¿A qué tipos de tasas puedo acceder al contratar un Crédito Hipotecario?

- **Tasa Fija:** Se define una tasa para todo el periodo del crédito. Esto permite saber, desde un principio, el monto en UF o pesos del dividendo a pagar (no incluye eventuales modificaciones de los seguros).
- **Tasa Variable:** Cambia periódicamente según las condiciones de mercado (se fija en base a la Tasa Activa Bancaria, TAB). A ello se agrega un margen fijo que debe ser informado al contratar el producto.
- **Tasa Mixta:** Consta inicialmente de una tasa por un plazo fijo, usualmente en torno a 5 años. Finalizado ese período se ajusta a una tasa de referencia (generalmente la TAB), más un margen fijo que debe ser informado al contratar el producto.



3 ¿Quiénes intervienen en este proceso?

- Cliente/comprador (es).
- Banco que otorga el crédito hipotecario al comprador.
- Vendedor (es).
- Evaluadores de la propiedad: tasador y abogados responsables de los estudios de título y redacción de las escrituras.
- Compañías de seguros.
- Ministros de fe: notario y Conservador de Bienes Raíces. Adicionalmente también pueden intervenir:
- El banco que financió al vendedor si todavía cuenta con la hipoteca de la propiedad.
- Fiador (es) y/o codeudor (es) solidario (s), también conocido como aval, en caso de que el banco que financia lo requiera.



4 ¿Cuáles son las principales etapas de un Crédito Hipotecario?

- I **Cotización de condiciones del crédito.**
- II **Solicitud del crédito.**
 - Evaluación de la capacidad de pago del cliente.
 - Declaración de salud del solicitante para contratación de seguro de desgravamen.
 - Evaluación de la propiedad:
 - Valorizar el inmueble.
 - Certificar que no existen impedimentos legales para la compraventa.
 - Escrituración en notaría.
- III **Entre firma y pago.**
 - Firma de las escrituras por todas las partes involucradas.
 - Cierre y copia de la escritura en notaría.
 - Inscripción en Conservador de Bienes Raíces y emisión de certificados.
 - Pago al vendedor o, en su caso, al banco acreedor del vendedor por parte del banco que financia al comprador.



¿Qué debo considerar para contratar mi Crédito Hipotecario?



1 ¿Qué debo considerar para contratar mi Crédito Hipotecario?

- Tener una renta compatible con el dividendo mensual que va a pagar. Lo recomendable es que el dividendo no exceda el 25% del ingreso familiar disponible y estable.

2 ¿Cuánto del valor de la vivienda puede financiar el banco?

- Pueden existir bancos que ofrecen financiar hasta 100% del inmueble, pero para una mejor administración de la deuda es recomendable un pie mínimo de 20%, de modo que el crédito no exceda el 80% del valor de la propiedad.

3 ¿Cómo puedo comparar entre diferentes ofertas de financiamiento?

- Pedir una simulación en varios bancos -a través de ejecutivos en oficinas o en su web- en base a igual monto y plazo para el crédito.
 - Es importante fijarse no sólo en la tasa de interés, sino también en la cuota final, ya que cada banco puede incluir servicios adicionales. Todos informan, además, un indicador llamado Carga Anual Equivalente (CAE). Este revela el costo total anual del crédito y permite realizar una comparación certera, a igual monto y plazo solicitado.
 - Una vez hecha la **simulación** o, incluso, sin haberla hecho, se puede pedir una **cotización**, cuyas condiciones deberán ser respetadas por el banco al menos por 7 días hábiles.

• La **simulación** es un cálculo, de carácter solamente informativo y referencial, acerca de las condiciones de un crédito genérico e incluye monto, plazo y tasa, entre otros, cuyo fin es orientar al potencial cliente. Es un paso opcional realizado en base a supuestos.

• La **cotización** es personalizada. Es una oferta única e irrepitable efectuada para el cliente y constituye una oferta a firme del banco por un plazo definido. Para realizarla el banco requiere haber tasado la propiedad y evaluado el crédito.



4 ¿Qué información mínima me puede pedir el banco para gestionar la aprobación de mi Crédito Hipotecario?

- Información general del comprador/cliente:
 - Documento de identificación.
 - Certificado de estado civil.
 - Datos de contacto, incluido el domicilio que podría ser verificado.
- Declaración de salud del solicitante para evaluación y contratación de seguro de desgravamen.
- Para la evaluación de su capacidad de pago:
 - Antecedentes de actividad e ingresos, como liquidaciones de sueldo, declaraciones de impuestos, ingresos por arriendos, dividendos u otros.
 - Declaración de activos (lo que posee) y pasivos (lo que debe), con la documentación que lo acredite.
- Para la evaluación de la propiedad:
 - Antecedentes legales y técnicos para un estudio de títulos hasta completar al menos 10 años (escrituras disponibles en notarias o Archivo Judicial, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y antecedentes municipales) para garantizar que el actual propietario tiene legítimo dominio sobre la propiedad en venta. Estos antecedentes los puede aportar el vendedor, pero en algunos casos un abogado del banco realiza el trámite, con un costo que debe informar.
 - Certificado vigente de gravámenes y prohibiciones (los entrega el Conservador de Bienes Raíces).
 - En caso de que intervenga una sociedad en la operación, se consideran antecedentes como escritura de constitución, poderes, RUT, entre otros.
 - Certificados de no expropiación (Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu) municipio, entre otros).
 - Certificado de deuda de contribuciones.
 - Documentos municipales pertinentes relativos a primera transferencia (recepción municipal, copropiedad inmobiliaria, reglamento de copropiedad, entre otros).
 - En el caso de algunos inmuebles, pueden ser necesarios antecedentes adicionales. Consulte en su banco al respecto.



¿Qué debo considerar para contratar mi Crédito Hipotecario?



5 Si se cumplen las etapas anteriores, ¿qué pasos siguen para que el inmueble quede inscrito a mi nombre y el banco le pague al vendedor?

- Los principales procedimientos son:
 - Confección de escritura pública que da cuenta de la compraventa y el mutuo hipotecario correspondiente.
 - Firma de escritura por todas las partes involucradas.
 - Inscripción de dominio de la propiedad y de las hipotecas, gravámenes y prohibiciones en el Conservador de Bienes Raíces (CBR).
 - Emisión de copias y certificados de dominio y de gravámenes y prohibiciones.



6 ¿Cuáles son los gastos asociados al Crédito Hipotecario?

- Los gastos operacionales serán estimados al inicio del trámite según los montos informados en su cotización, ofreciéndose al cliente distintas alternativas para pagarlos, dependiendo de cada banco. Lo usual es que pueda:
 - Provisionarlos, para evitar la preocupación de contar con los fondos necesarios cada vez que estos gastos se generen.
 - Pagarlos a medida que se originen. En este caso se cargarán en su cuenta corriente por etapas.
- Los principales gastos operacionales son:
 - Tasación.
 - Estudio de Títulos.
 - Confección de Escritura.
 - Notaría.
 - Impuesto de timbres y estampillas.
 - Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- En caso de que la propiedad en venta esté hipotecada, se cobrarán los servicios legales asociados al alzamiento de las garantías otorgadas por el vendedor a otro banco, con carta de resguardo emitida por el banco del comprador con la cual se compromete al alzamiento de las garantías vigentes y pago de las deudas del vendedor a su banco.



- Se debe tener presente que si en cualquier etapa del proceso formal (que comienza con la cotización) alguna de las partes desahucia la operación, el comprador deberá cubrir los gastos en que el banco haya incurrido.

7 ¿Qué seguros son obligatorios al contratar un Crédito Hipotecario?

- Seguros de desgravamen.
- Seguros de incendio.

Importante: Los seguros pueden ser contratados por el cliente directamente con cualquier compañía de seguros siempre que cumplan con las condiciones exigidas por el banco.

8 ¿Qué otros seguros usualmente se pueden contratar en forma adicional?

- Seguro de sismo.
- Seguros de desgravamen más invalidez total y permanente (dos tercios).
- Seguros de cesantía.

Nota: Estos tres seguros mencionados son obligatorios cuando opera subsidio habitacional.



¿Qué debo considerar para contratar un crédito hipotecario?



9 ¿Qué documentos debería entregarme el banco una vez contratado mi Crédito Hipotecario?

- Una copia autorizada de la escritura (física o con firma electrónica).
- Un certificado de dominio.
- Un certificado de gravámenes y prohibiciones.
- Información resumida de las condiciones del crédito.
- Un detalle de todos los gastos en que incurrió.
- Certificado de cobertura de los seguros contratados por el banco, si fuese el caso.



10 ¿Cuánto tiempo puede demorar todo el proceso?

- No existe un plazo único para el proceso. Varía según la evaluación de la capacidad de pago del cliente, la situación de la propiedad y el tiempo que demoren los ministros de fe (notarios y conservadores) en sus respectivos trámites. No obstante, el plazo general si no se producen contratiempos en promedio oscila en torno a tres meses.



Para tomar un Crédito Hipotecario no es necesario contratar otros productos conjuntamente, salvo que el cliente esté interesado en ellos y los acepte.

¿Cómo debo administrar mi Crédito Hipotecario?



1 ¿Qué son los meses de gracia y no pago?



- Los bancos ofrecen básicamente dos modalidades que permiten diferir el pago de los dividendos y que incluso pueden coexistir en un mismo crédito si así lo acuerdan las partes al momento de contratar el crédito.
 - Meses de gracia:**
 - Puede comenzar a pagar el primer dividendo en una fecha posterior al primer vencimiento. Normalmente oscilan entre una y seis cuotas.
 - Esto tiene un costo para el cliente, ya que durante los meses de gracia se acumulan los intereses sobre el capital y seguros, haciendo que la deuda inicial aumente y, por ende, el valor del dividendo a pagar. Esto significa que los intereses de los meses de gracia se suman al capital.
 - Meses de no pago:**
 - Puede optar por no pagar uno o más dividendos no consecutivos del crédito, siempre que así haya quedado estipulado en la escritura.
 - Como contrapartida a este beneficio, se acumulan los intereses del dividendo no pagado, que se suman al capital adeudado.

Cabe recordar que al solicitar este tipo de modalidades el número de cuotas a pagar no variará, sino que el plazo solicitado inicialmente por el cliente aumentará.



2 ¿Qué pasa si me atraso en el pago de mi dividendo hipotecario?



- Como parte del contrato que implica adquirir un crédito hipotecario, el cliente tiene la obligación de pagar sus dividendos en forma oportuna.
- Cuando existe retraso en el pago de la deuda, el banco puede comenzar a cobrar intereses penales según las condiciones pactadas en la escritura, los que normalmente se fijan considerando la tasa máxima convencional.
- Adicionalmente, si la mora supera los 20 días el banco puede exigir el pago de los gastos de cobranza. Estos gastos están estipulados por tramos en el artículo 37 de la Ley del Consumidor conforme la siguiente tabla:

Monto de Deuda (UF)	% sobre lo adeudado
0 - 10	9 %
10 - 50	6%
50 o más	3%

¿Cómo debo administrar mi Crédito Hipotecario?



3 ¿Dónde obtengo mayor información sobre mi Crédito Hipotecario?

- Puede ingresar al sitio web de su banco y acceder a su cuenta en línea.
- En su cartola de crédito hipotecario, que el banco le debe enviar trimestralmente, figura tanto el monto del crédito ya pagado como el saldo pendiente, además de los intereses por pagar.
- Si requiere asesoría adicional, puede contactarse con la plataforma de atención telefónica de su banco, si es que este servicio está disponible, con su ejecutivo de cuenta o con el servicio de atención a clientes de las sucursales.



Quando existe retraso en el pago de la deuda, el banco puede comenzar a cobrar intereses penales según las condiciones pactadas en la escritura.

¿Qué debo hacer para prepagar mi Crédito Hipotecario?

1 ¿Puedo anticipar el pago de mi Crédito Hipotecario?

- El prepago es un derecho del cliente. La única restricción es el prepago mínimo que usted y su banco acordaron en la escritura.
- Se puede anticipar el pago de toda o parte de su deuda en la gran mayoría de los créditos hipotecarios.
- Conforme lo pactado en la escritura, si el abono es parcial se puede decidir entre:
 - Reducir el valor del dividendo.
 - Reducir el plazo (siempre que su banco ofrezca esta alternativa).



2 ¿Cuánto cuesta prepagar mi Crédito Hipotecario?

- En el caso de los mutuos, el banco puede cobrar una comisión de prepago. En general, los pagos anticipados son convenidos libremente entre acreedor y deudor. Sin embargo, tratándose de operaciones cuyo importe en capital no supere el equivalente a UF 5.000, el deudor podrá anticipar su pago, aun contra la voluntad del acreedor, siempre que, junto con el pago del capital que se anticipa y los intereses pactados calculados hasta la fecha del pago efectivo, pague también la comisión de prepago. El monto de dicha comisión dependerá de si la operación respectiva es reajutable o no reajutable. Tratándose de una operación reajutable, la comisión no podrá exceder el valor de un mes y medio de intereses pactados y, si la operación es no reajutable, de un mes de intereses pactados. En ambos casos, los intereses se calcularán sobre el capital que se prepaga.
- Cuando el pago anticipado sea inferior al 20% del saldo de la obligación, la ley requiere siempre del consentimiento del acreedor. Este costo, en todo caso, está previamente definido en la escritura.



3 ¿Qué debo hacer para prepagar parcial o totalmente mi Crédito Hipotecario?

- Debe dirigirse a su ejecutivo de cuentas, o sucursal de la cual es cliente, y solicitar una liquidación de prepago o liquidación del crédito hipotecario por término anticipado al que se refiere el artículo 31 del reglamento Semac para Crédito Hipotecarios, que contiene la información completa del estado de su deuda.
- Usualmente dicha liquidación contiene el monto de capital no pagado, los intereses devengados desde el último dividendo pagado y los intereses adicionales correspondientes a los costos de prepago.
- El valor exacto será el correspondiente al día en que se realice formalmente el prepago.



4 ¿Qué obligaciones debo cumplir antes de prepagar mi crédito?

- Estar al día en el pago de los dividendos.
- Si el crédito no está al día, pagar los dividendos pendientes más los gastos asociados al pago atrasado.
- Contar con los fondos necesarios para prepagar el crédito, que incluye capital, intereses a la fecha, comisiones de prepago.



Importante

- Una vez pagada la totalidad de la deuda, ya sea porque pagó el último dividendo o por que prepagó anticipadamente el total del saldo adeudado, y, en su caso, no habiendo otras obligaciones caucionadas por la garantía correspondiente, el cliente tiene derecho a requerir el oportuno alzamiento de los gravámenes que están constituidos sobre la propiedad (hipoteca a favor del banco y prohibición de enajenar). Este trámite de alzamiento podrá tener costo para el cliente (usualmente notaría y abogado redactor de la escritura).
- También debe realizarse el trámite de la inscripción de la escritura de alzamiento en el Conservador de Bienes Raíces.
Esto le permitirá disponer de su propiedad libremente en el futuro.

Las condiciones y procedimiento de prepago se fijan en la escritura. Es conveniente leer detalladamente lo establecido en ella antes de solicitar la liquidación de prepago.

Este folleto es un esfuerzo de la Asociación de Bancos
que Banco Santander pone a su disposición

