

GESTOR HIPOTECARIO

MODULO 3 CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Administracion.cl
CAPACITACION ONLINE ✓

 **CORREDOR DE
PROPIEDADES.CL**

CONTENIDOS

3.1 Aspectos básicos de los créditos hipotecarios

3.2 Tipos de créditos hipotecarios

3.3 Gestión de créditos hipotecarios

3.1 Aspectos básicos de los créditos hipotecarios



Definición y principales características

Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales. En este caso, la propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco para asegurar el cumplimiento del crédito y por eso este crédito lleva esa denominación.

Un crédito hipotecario puede ser otorgado "para fines generales", es decir, para utilizar el dinero en los proyectos que el cliente que recibe el préstamo desee llevar a cabo. En este caso, también se utiliza un bien inmueble para ser hipotecado y quedar como garantía del pago del préstamo recibido.

Los plazos a los cuales se otorgan estos créditos son de varios años, lo cual debe ser informado dentro de las características del crédito, junto a los otros costos y tasa de interés asociadas.

Durante el periodo que el crédito se esté pagando, el propietario tiene plena libertad de uso y goce del inmueble; puede vivir en ella, arrendarla o lo que desee siempre y cuando el uso no implique una destrucción de su valor. El banco o mutuaría no es dueño de la propiedad, si no que el inmueble queda con una prohibición de enajenar sin permiso previo y con un gravamen hipotecario.

Elementos que componen un crédito hipotecario

Dividendos

- El crédito hipotecario se paga en cuotas llamadas “dividendos” las que son pre-establecidas en el contrato. Este dividendo incluye no solo el pago del capital prestado, sino también de los intereses asociados al préstamo, los seguros obligatorios y voluntarios principalmente.

CAE

- CAE significa Carga Anual Equivalente. En 2012 el Sernac estableció una cifra porcentual que sirve para comparar distintas alternativas crediticias que sean del mismo tipo y estén cotizadas para pago en el mismo periodo de tiempo. El CAE incluye todo lo que se relacione al costo del crédito hipotecario, como los intereses, seguros, plazos del crédito, etc. Es obligación para todas las empresas y compañías que otorguen créditos en Chile mostrar esta cifra, facilitando a los consumidores la comparación. El crédito con menor CAE será el más conveniente.

Tasas de Interés

- **Tasa de interés fija:** Siempre pagarás el mismo interés, independiente de lo que pase en la economía del país.
- **Tasa de interés variable:** La tasa de interés se revisa cada 6 meses o 1 año, pudiendo variar dependiendo de la situación económica del país. Se fija en función a un índice establecido, que es el que se revisa y hace variar la tasa positiva o negativamente. Dado el mayor riesgo, esta tasa es siempre menor a la fija que te ofrezcan. Puede ser recomendable solo si esperas aumentar tus ingresos a futuro y no tienes miedo a que la economía pueda empeorar.
- **Tasa de interés mixta:** Durante los primeros años de pago del crédito (3 a 10) la tasa es fija. Luego de cumplido el plazo (que es pre-establecido en las condiciones del crédito hipotecario) la tasa de interés se vuelve variable.

Período

- A mayor periodo de tiempo en que se tome el crédito, más costoso será si traemos todos los futuros pagos al presente. Esto se da pues el tiempo en que la entidad financiera te estará prestando dinero es mayor, por lo que más tendrás que pagarles en intereses.
- Sin embargo, si tomamos un crédito a más años el valor del dividendo a pagar mensualmente será también menor, por lo que puedes incluso cubrirlo completamente con el valor del arriendo si estás comprando para inversión, o ser una menor carga en tus ingresos si estás comprando para vivir.
- En general, los tiempos otorgados van entre 5 y 30 años.

% de financiamiento

- Los créditos no suelen financiar el 100% de las propiedades. En general, el % de financiación es de un máximo del 90% y en la mayoría de los casos no supera el 80%. El porcentaje restante que no financie tu crédito deberás pagarlo a forma de “pie” desde tu bolsillo, por lo que es importante que cuentes con los ahorros necesarios.

Condiciones de prepago

- Los créditos hoy en día pueden ser pre-pagados, lo que es muy útil si quieres disminuir el valor del dividendo o la cantidad de años que éste durará. Sin embargo, las condiciones de estos pagos anticipados a tu crédito hipotecario están dadas por el acuerdo al que llegues con la entidad financiera y quede estipulado en el contrato. Existen además comisiones de prepago que cobran los bancos y mutuarías, que de ser muy altas hacen poco conveniente pagar con anticipación.
- Si esperas recibir ingresos extraordinarios a futuro, preocúpate de pactar bien estas condiciones antes de elegir el crédito hipotecario que vas a tomar y con qué entidad financiera

Costos asociados

- Además del costo mismo del crédito, existen otros costos asociados en forma de seguros que son obligatorios al momento de tomar un crédito hipotecario. Éstos son dos:
- **Seguro de desgravamen:** Cubre en caso de fallecimiento del titular del crédito hipotecario. En caso de muerte, la compañía aseguradora se encarga de terminar de pagar la deuda hipotecaria al respectivo banco o mutuaría.
- **Seguro de incendio:** Cubre en caso de incendios que afecten la propiedad durante el periodo que dura el crédito hipotecario. Una vez hayas terminado de pagarlo y tu propiedad sea libre de deudas, es tu decisión si volver a contratar este seguro para proteger tu propiedad.
- Es importante destacar que, legalmente, estos seguros no necesariamente debes tomarlos con la misma entidad financiera que te otorgue el crédito hipotecario. También puedes cotizarlos en otras compañías y elegir la mejor alternativa.

PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

3.2 Tipos de créditos hipotecarios



Condiciones para obtener un crédito hipotecario

Hoy en día hay gran cantidad de instituciones que ofrecen créditos hipotecarios: bancos, cooperativas y compañías de seguros.

Para la evaluación se solicitará información y distintos documentos para evaluar su situación crediticia y comprobar su capacidad de pago. Esto condicionará la aprobación y las condiciones.

Requisitos generales para saber capacidad de pago





Con letras de crédito

Se financian “letras hipotecarias” que son emitidas por el banco. Estos instrumentos pueden ser transados por el banco en la bolsa de valores o ser adquiridas por éste o un tercero, para poder obtener los recursos que financian el crédito otorgado al deudor.

El precio de las letras de crédito varía según las condiciones del mercado, por tanto, puede generarse una diferencia positiva o negativa entre el valor de la letra y el precio a la que se transa.

Por eso, en la escritura de la casa debe fijarse la parte contratante que se hará cargo o se beneficiará de la diferencia. Si resulta ser el deudor, éste tendrá que pagar la diferencia negativa que se produzca.

Mutuo endosable

En el crédito mutuo endosable, el banco financia el crédito con recursos propios. En estos créditos el solicitante recibe el monto.

En el crédito mutuo endosable puede ser transferido por parte del banco mediante endoso, que quedará registrado en la escritura pública correspondiente. Pero la administración del crédito queda radicada en el banco, por lo que, el solicitante del crédito deberá contactar con el banco para cualquier duda o problema.

Mutuo no endosable

Es un crédito hipotecario similar al anterior, pero en este caso, aunque el banco también financia el préstamo con recursos propios, este tipo de crédito no puede ser transferido mediante endoso.

En este crédito, el deudor recibe la cantidad de dinero correspondiente al financiamiento de la vivienda de cuenta de los recursos propios del banco, por lo que este cobra una tasa de interés que debe ser amortizada junto con el capital cedido en calidad de préstamo en cuotas mensuales por un determinado plazo.

3.3 Gestión de créditos hipotecarios



Acciones básicas

- Una vez avanzando en la venta de algún bien raíz, se puede apoyar la gestión del crédito hipotecario mediante una serie de acciones básicas que puede permitir informar y tener una mejor información al cliente. Tomar en cuentas aspectos como:
 - Cálculos al contratar un crédito
 - Costo del crédito
 - Tasa de interés
 - Comparación
 - Capacidad de pago
 - Meses de gracia y no pago
 - Gestión básica para créditos
 - Petición de aval
 - Seguros
 - Otros productos a contratar

Costos del crédito

Tasa de interés

Gastos de tasación

Estudio de títulos y redacción de escritura

Gasto notarial

Impuesto de timbres y estampillas

Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

Seguros de desgravamen e incendio (obligatorios)

Tasa de interés

Los préstamos con tasa de interés fija son aquellos en que la tasa de interés aplicada al crédito permanece invariable a lo largo del plazo pactado.

Los préstamos con tasa de interés variable son aquellos en que la tasa de interés cambia de acuerdo a un índice de referencia , así el dividendo a pagar varía a lo largo del desarrollo del crédito puesto que el interés del crédito no es el mismo para todo el período.

Los préstamos con tasa de interés mixta son una combinación de las dos primeras, es decir, un crédito hipotecario que tiene una tasa de interés fija para un primer período y después una tasa de interés variable.

Comparador de créditos

Revisar distintas alternativas de crédito hipotecario, ingresando diferentes combinaciones de monto, tipo de crédito, tipo de tasa de interés y plazo del crédito.

Este simulador permite conocer las alternativas ofrecidas por las distintas instituciones, entrega valores actualizados para los distintos tipos de crédito hipotecario (mutuos y letras) y de tasa de interés

Capacidad de pago

Calcular el ingreso total mensual, es decir, sueldo más cualquier otro tipo de ingresos como arriendos, pensiones, etc.

De ese monto, reste sus gastos fijos, como arriendo o dividendo, cuentas de servicios básicos, pago de colegio o universidad, alimentación, transporte, entre otros.

Si usted tiene otro tipo de compromisos, como compras a plazo, también debe incluir el monto de la cuota correspondiente como parte de sus gastos.

Finalmente, el saldo de este ejercicio le indicará su capacidad para asumir un crédito hipotecario.

No olvide que siempre pueden surgir gastos no contemplados, por lo que es recomendable tener un monto destinado a cubrir esas necesidades, sobre todo pensando que los créditos hipotecarios se contratan a varios años.

Tenga presente que varias instituciones recomiendan que el valor del futuro dividendo sea como máximo equivalente al 25% del ingreso total de quien está solicitando el crédito hipotecario o en conjunto con su aval.

Meses de gracia y no pago

Meses de gracia: en este caso el cliente puede comenzar a pagar el primer dividendo en una fecha posterior al primer vencimiento, plazo que normalmente oscila entre una y seis cuotas a contar de la fecha de otorgamiento del crédito. Ahora bien, esto tiene un costo para el cliente ya que durante los meses en que no se paga la cuota, se acumulan los intereses sobre el capital, haciendo que la deuda inicial aumente y por ende el valor de la cuota a pagar.

Meses de no pago: el cliente puede optar por no pagar uno o más dividendos del crédito a su vencimiento, siempre que se cumplan las condiciones acordadas con quien le otorga el crédito, sin embargo, como contrapartida debe tenerse presente que esto provoca la acumulación de los intereses del dividendo no pagado, que se suma al capital adeudado.

Petición de aval

Las instituciones pueden solicitar al cliente que presente un aval como una forma de obtener una segunda fuente de pago en caso de que el cliente no cancele el crédito. Esta situación forma parte de las políticas comerciales de la institución.

Usted debe tener en cuenta que si le piden un aval para su crédito, la institución tiene la obligación de informar al aval, mediante carta certificada al domicilio, cuando el crédito no haya sido pagado dentro del plazo de 10 días hábiles desde la fecha de vencimiento de la obligación.

Seguros obligatorios

El primero es el de desgravamen, que cubre el saldo de la deuda al momento del fallecimiento del deudor.

El segundo es el seguro de incendio, que normalmente cubre sólo el saldo de la deuda si el bien raíz se siniestra.

Otros productos

Los productos bancarios son independientes entre sí, un crédito hipotecario puede existir sin una cuenta corriente, ello sin perjuicio de las negociaciones que lleven a cabo las partes.

No obstante lo anterior, no puede estipularse en la escritura un descuento en la tasa, con la condición de mantener otros productos, dado que su existencia, costo y características no dependen exclusivamente de la voluntad del cliente.

3,4 Instituciones que ofrecen crédito

Bancos



Cajas de Compensación



Cooperativa de ahorro y crédito



Mutuarias de seguro



Comparativa entre instituciones

ITEM	BANCOS	OTRAS INSTITUCIONES
Financiamiento	Hasta 90% (según requisitos). En otros casos llega a 80%	
Gastos operacionales	Suelen haber convenios para el pago de los gastos con inmobiliarias	No hay convenios para el pago, en ocasiones ofertan buenas condiciones para el pago
Plazo	30 años e incluso 40 según campañas	30 años
Deuda en SBIF	Figura en la SBIF	No figura en la SBIF
Forma de pago	Se pago dividendo fijo	Hay flexibilidad en los pagos
Flexibilidad en pago	Presencial e Internet	

FUENTE: Capitalizarme