

¿Qué es un crédito hipotecario?

Te lo explico easy

Es un crédito pensado para ti, para que puedas financiar la compra de cualquier tipo de bien raíz (casa, departamento, terreno), que necesariamente va asociado a una garantía hipotecaria.

Existen dos tipos de tasas asociadas al crédito hipotecario.

- ▶ **Tasa fija:** Se mantiene a lo largo del plazo del crédito.
- ▶ **Tasa Bipotecario:** Cuenta con un primer periodo a tasa fija (entre 2 y 10 años) y un segundo periodo tasa variable, que se ajusta anualmente.

¿Cuáles son las etapas del crédito hipotecario?

1

Evaluación Comercial

Itaú evalúa el crédito hipotecario en base a la situación financiera actual del cliente.

2

Tasación

Un experto tasará la propiedad para determinar su valor comercial, el que define el monto a financiar y el valor asegurable del bien.

3

Evaluación de Salud

Se evalúa la salud del cliente según lo declarado en el formulario de Declaración Personal de Salud (DPS), para determinar si es sujeto de seguro personal.

4

Estudio de Títulos

Estudio legal de los antecedentes del inmueble, para resguardar legalidad de los títulos.

5

Confección de borrador y firma de Escritura

Confección de la escritura del crédito y posterior firma de los participantes de la operación en Notaría.

6

Inscripción en CBR

Inscripción de la propiedad a nombre del cliente en el Conservador de Bienes Raíces (CBR).

Consideraciones importantes

- Debes tener al menos 21 años para solicitar el crédito.
- La vigencia de la aprobación del crédito es de 120 días corridos.
- El porcentaje de financiamiento del crédito será calculado sobre el menor valor entre precio de venta y tasación.
- La tasa del crédito se fijará al momento de escriturar.
- Los dividendos se pagan de forma vencida el día 1 de cada mes, contando con 10 días corridos para pagar.
- Tu primer dividendo será más alto que los demás.

Los créditos hipotecarios deben tener un seguro* de:

- > Incendio y sismo.
- > Desgravamen (cubre la deuda en caso de fallecimiento del asegurado).

¿Por qué es más alto el primer dividendo?

- El primer dividendo considera el **dividendo vencido del mes anterior** (cuota pactada) + los **costos de seguros** desde la firma de escritura + los **intereses** desde la Inscripción en la CBR.
- Los seguros tienen vigencia y empiezan a cobrarse desde la **firma de escritura**.
- Los intereses se cobran a partir de la **Inscripción en CBR**.

Ejemplo cálculo del Primer dividendo



Gastos operacionales

En un crédito hipotecario existen gastos asociados a la gestión para otorgar el producto, como costos de documentación, inscripciones, impuestos, servicios.



0,2% - 0,8%*

Impuesto timbres y estampillas

Es un 0,8% del crédito y 0,2% para compraventas acogidas al beneficio tributario asociado a la adquisición de viviendas DFL2.

0,7%*

Monto referencial

Inscripción propiedad en CBR

Aproximadamente un 0,7% sobre el precio de venta o sobre el monto del crédito en los casos que no haya compraventa. Este valor es referencial, el valor definitivo lo define el conservador en donde se inscriba la propiedad.

¿Cuándo aplica el beneficio tributario del DFL2?

- Destino vivienda
- Propiedad menor o igual al 140 m²
- Recepción municipal menor a 2 años
- Máximo segunda vivienda