



Informarse y cotizar las opciones

Consejos para acceder a un crédito hipotecario

El mercado cuenta con diversas opciones para las personas interesadas en optar a un crédito hipotecario. En nuestro país, existen dos tipos de estos créditos: con letras y mutuos hipotecarios.

Por: Jorge Aliaga Sandoval



El sueño de la casa propia es una meta importante para muchos chilenos(as). Uno de los pasos indispensables para muchos es acceder a un crédito hipotecario en alguna institución que lo otorgue.

Existen dos tipos de créditos hipotecarios en nuestro mercado: los créditos con letras y los mutuos hipotecarios. Estos últimos pueden ser o no endosables. "La diferencia radica en que en un crédito con letras es el mercado quien está financiando el crédito, en tanto bajo la modalidad de mutuo es la misma entidad financiera que con recursos propios está prestando el dinero", enfatiza Matas Coddou, asesor financiero, académico universitario y doctor en Adm. de Empresas.

Hay distintos factores a considerar al decidir por alguna institución o crédito en particular. Ricardo Matas Coddou, dice que "hay que considerar el grado de compromiso de la remuneración en el tiempo, que permita cumplir efectivamente con el valor del dividendo a largo plazo, las expectativas de estabilidad laboral, la posibilidad que el crédito pueda ser endosable en caso de cambiar a una institución en el futuro, que ofrezca mejores tasas que las originales pactadas y, no menos importante, son los seguros involucrados de desgravamen, cesantía, y aquellos generales de sismo e incendio. En relación a estos últimos, vale la pena

consultar si cubren la totalidad del inmueble ante un siniestro o solo el saldo de la deuda. El ideal, es que los seguros cubran la totalidad del valor del inmueble y no solo el saldo residual de la deuda".

Se recomienda hacer varias cotizaciones y solicitar simulaciones no solo del dividendo total, sino que las entidades financieras entreguen la mayor calidad de información respecto a los seguros involucrados, el tipo de crédito (si es con letras o mutuo), el valor de la tasa efectiva, el tipo de tasa (fijo, variable o mixto) y las condiciones de prepago. Además, si el inmueble no es nuevo, el solicitante del crédito debe agotar las instancias para asegurarse que el dueño actual no tenga informes comerciales o situación legal poco clara, que el inmueble no esté gravado con cláusulas excepcionales (como usufructo o derecho de habitación en beneficio de terceras personas) o bien que se encuentre hipotecado.

Requisitos

Algunos de los requerimientos al solicitar un crédito hipotecario son: Acreditar la remuneración mensual, el tipo de renta (fija o variable), la antigüedad laboral y, en casos en que el dividendo supere el grado de compromiso de la renta que permita preaprobar el crédito, se podría complementar renta con el cónyuge, de tal forma de garantizar el pago del dividendo mensual considerando ambas remuneraciones.

En determinados casos, si el solicitante del crédito ya está pagando otro crédito hipotecario, o bien no le alcanza con su renta actual para responder al dividendo del nuevo préstamo, podría existir la opción de hipotecar otros bienes raíces que cubran la cuantía del capital solicitado.

Créditos

Instituciones que los ofrecen

La banca es uno de los principales sectores que ofrece créditos hipotecarios. Sin embargo, hay otras instituciones como las cooperativas, compañías de seguros y cajas de compensación.

Por: Jorge Aliaga S

Comúnmente, son los bancos los que ofrecen créditos hipotecarios, pero también hay otras entidades, como algunas cooperativas, compañías de seguros y cajas de compensación que también lo hacen.

Las diferencias podrían radicar en que en el caso de cooperativas y cajas de compensación necesita estar afiliado como socio, en tanto en la banca podrían existir condiciones en que el solicitante no sea necesariamente un cliente cuentacorrentista de la misma entidad. Las condiciones de financiamiento entre todas las entidades también difieren, en los montos mínimos que exigen como pie (anticipo financiado por el solicitante), siendo común un mínimo de 10% y un máximo de 20% del valor del inmueble.

