

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
-------	--------	------	------	--------	--------	-----------------------------	--------	----------

29/07/2015	EL MERCURIO - (STGO-CHILE)	7	2	CLAVES PARA CONTRATAR UN CRÉDITO HIPOTECARIO				
------------	----------------------------	---	---	----------------------------------------------	--	--	--	--



El Mundo Financiero como lo quieres aprender



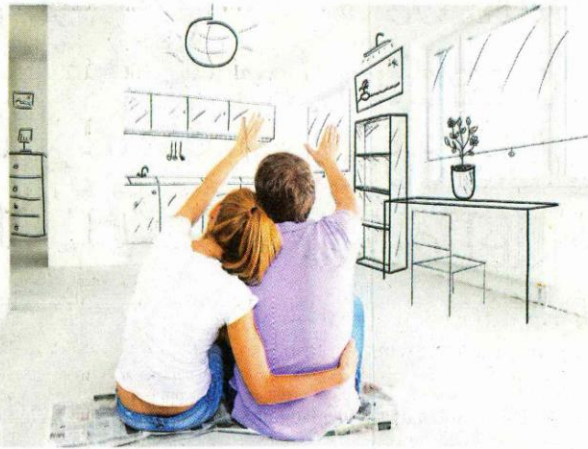
CLASE 3 DE 12  
CRÉDITO HIPOTECARIO

Este es un Programa de Educación Financiera Multinacional para personas y emprendedores desarrollado por Bci y El Mercurio, con el apoyo de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad del Desarrollo. Próxima clase: Pymes.

ENVÍANOS TUS PREGUNTAS A [RRSS@BCI.CL](mailto:RRSS@BCI.CL); MÁS INFORMACIÓN EN [WWW.CONLETRAGRANDE.CL](http://WWW.CONLETRAGRANDE.CL)

MIÉRCOLES 29 DE JULIO DE 2015

# Claves para contratar un crédito hipotecario



GUSTAVO ORTIZ

JAVIER FUENZALIDA GARRETÓN, profesor, Facultad de Economía y Negocios, Universidad del Desarrollo.

## ¿QUÉ ES UN CRÉDITO HIPOTECARIO?

Un crédito hipotecario es un préstamo a largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, que puede ser otorgado por bancos, cooperativas, compañías de seguros y cajas de compensación, donde el bien inmueble financiado queda como garantía a favor de la institución financiera. Este tipo de préstamo está denominado generalmente en unidades de fomento para proteger a la institución financiera de la desvalorización del capital prestado ante incrementos en los precios de la economía, y por supuesto también al deudor, que protege el valor del bien inmueble que se adquiere.

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
-------	--------	------	------	--------	--------	-----------------------------	--------	----------

29/07/2015 EL MERCURIO - (STGO-CHILE) 7 3 CLAVES PARA CONTRATAR UN CREDITO HIPOTECARIO

## PASAR DE SER ARRENDATARIO A PROPIETARIO

**A**

### SI BIEN CUANDO SE ARRIENDA UNA PROPIEDAD,

no incurrimos en inversiones para el mantenimiento del inmueble ni en gastos por impuestos territoriales; ser dueño de una vivienda permite que en muchos casos el mismo desembolso en el valor del arriendo corresponda al dividendo que se le pagaría a la institución financiera, pero en este caso se aporta con cada pago al patrimonio personal con la adquisición del inmueble.

**B**

### ACTUALMENTE ES DIFÍCIL QUE UNA INSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO

financie un 100% del valor del inmueble, sino que llegan hasta el 90%, solicitando al menos un 10% del valor de la vivienda, que debe ser ahorrado previamente por el comprador, o capital también llamado pie. Esto proviene de una política de riesgo más conservadora por parte de las instituciones financieras, para evitar que el crédito quede desprotegido con una garantía que pueda disminuir su valor comercial en períodos de recesión del mercado inmobiliario, y así también que el deudor o comprador de la vivienda tenga una cultura de ahorro, lo que puede dar una buena señal a quien otorga el préstamo de cumplimiento de los pagos de dividendos del crédito.

**C**

### REGULARMENTE, LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS SE ESTRUCTURAN

para que el deudor o comprador del inmueble pague periódicamente una parte de los intereses del crédito, y una parte del capital a amortizar del crédito prestado, además de las primas de los seguros contratados con el mismo banco (pueden ser contratados con una compañía no asociada al banco), tanto los obligatorios (incendio y desgravamen), así como los voluntarios que el cliente decida contratar (seguros de sismo, cesantía y desgravamen más invalidez total y permanente). No se deben olvidar los costos operacionales del crédito hipotecario, correspondientes a la tasación de la propiedad, estudios de títulos, gastos notariales, costo de la escritura, impuesto de timbres y estampillas e inscripción en el conservador de bienes raíces, siendo este último el costo más importante (recuerde que varios de estos costos deben ser pagados nuevamente si refinancia su crédito, ya sea con la misma institución financiera u otra).

**D**

### EL PLAZO DE VENCIMIENTO DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO

normalmente está entre 10 y hasta 30 años, y se puede tomar en tasas fijas, variables (tasa activa bancaria) o una combinación. Es recomendable que el dividendo a pagar no supere el 25% de los ingresos fijos regulares, para evitar una sobrecarga financiera.



Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Titulo	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
-------	--------	------	------	--------	--------	-----------------------------	--------	----------

29/07/2015	EL MERCURIO - (STGO-CHILE)	7	4	CLAVES PARA CONTRATAR UN CREDITO HIPOTECARIO				
------------	----------------------------	---	---	----------------------------------------------	--	--	--	--

## ASPECTOS QUE HAY QUE TENER EN CUENTA



### 1.

#### COTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y EVALUACIÓN DE RIESGO

Si bien en Chile existe una gran cantidad de instituciones financieras que ofrecen créditos hipotecarios, este producto está concentrado en pocos bancos, por lo que es muy importante cotizar el mismo crédito (monto y plazos) entre distintas instituciones, comparando la Carga Anual Equivalente (CAE), siendo esta una tasa que representa el costo anual del crédito. Debemos tener presente que no cualquier persona puede acceder a un crédito hipotecario, dado que la institución financiera realiza una evaluación comercial y de riesgo del potencial deudor (referente a su sueldo, fuente laboral, capacidad de ahorro y patrimonio personal, que permitirá definir su capacidad de pago o solvencia), y del bien que quedará como garantía hipotecaria, mediante valuación por tasación.

### 2.

#### SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

El Sistema Integrado de Subsidio Habitacional para una vivienda nueva o usada, de hasta 1.000 UF para familias de sectores vulnerables con capacidad de ahorro, que lo entrega el Minvu, depende de la ubicación de la propiedad, y el monto a subsidiar no puede superar el 75% del valor de la vivienda, además de no tener una propiedad y no haber accedido a un subsidio en el pasado. El valor de otros subsidios de viviendas se reduciría con el aumento de precio, no sobrepasando las 2.000 UF.

#### BENEFICIO DFL2

La ley DFL N° 2, publicada en 1959, considera beneficios tributarios para viviendas construidas, o edificios ya construidos y alterados o reparados, con una superficie edificada no superior a los 140 m<sup>2</sup> y que además contemplen los requisitos del reglamento. El beneficio consiste en el descuento del 50% del impuesto relacionado a las contribuciones, por un período que depende de la superficie edificada (por 20 años si la construcción no supera los 70 m<sup>2</sup>, por 15 años cuando supera los 70 m<sup>2</sup> y no excede los 100 m<sup>2</sup> y por 10 años cuando la superficie edificada es mayor a 100 m<sup>2</sup> y no pase de los 140 m<sup>2</sup>). Así también, las rentas por arriendo que producen estas viviendas no se considerarán para el impuesto global complementario.

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
29/07/2015	EL MERCURIO - (STGO-CHILE)	7	5	CLAVES PARA CONTRATAR UN CREDITO HIPOTECARIO	16,8x5,2			

#### 4.

#### COMPRA CON FINES HABITACIONALES O INVERSIÓN

Ante la compra con fines habitacionales, se debe tener en consideración que el precio del inmueble se determina en función de su calidad de construcción y terminación, y muy relevantemente por su ubicación, factor que definirá una parte importante de su plusvalía, donde influye la conectividad con distintos sectores urbanos, acceso a transporte público, y cercanía de áreas verdes, centros comerciales, recreacionales, financieros, educacionales y de salud, entre otros aspectos.

- Es relevante al momento de adquirir una vivienda, comparar con otras viviendas del sector, a cuántas UF por m<sup>2</sup> se está comprando, indicador muy útil para saber si se está pagando un precio adecuado o muy diferente al promedio del sector.

- Cuando la compra de una vivienda tiene como objetivo una inversión inmobiliaria, se debe considerar su rentabilidad

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Titulo	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
29/07/2015	EL MERCURIO - (STGO-CHILE)	7	6	CLAVES PARA CONTRATAR UN CREDITO HIPOTECARIO	11,7x4,7			

esperada, donde por un lado están las expectativas de incremento en precio, las que generarán las ganancias o pérdidas de capital, y por el otro lado, el flujo de las rentas esperadas o dividendos.

- En este momento, el negocio inmobiliario puede ser más rentable que varios activos financieros de bajo riesgo (depósitos a plazo y algunos fondos mutuos y de inversión), en períodos de

recesión económica pueden presentarse bajas en la demanda en el mercado de arriendos y/o alzas en la morosidad de los arrendatarios, generando pérdidas conforme se tenga que pagar un dividendo al banco acreedor y no recibir la renta por parte del arrendatario, o quizás, que baje el valor de los inmuebles, en zonas urbanas con precios que han subido por años, con la sola justificación de especulación inmobiliaria.

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Valor Publicitario Estimado	Tiraje	Lectoría
29/07/2015	EL MERCURIO - (STGO-CHILE)	7	7	CLAVES PARA CONTRATAR UN CREDITO HIPOTECARIO	29,5x8,3			



No te puedes perder nuestra  
**TERCERA TEMPORADA**  
 Cerca de dos millones de personas  
 ya nos han visto.

Descarga aquí la APP  
 Con Letra Grande



CON  
 LETRA  
 GRANDE  
 .CL



BciNova

Por un mundo empresarial más transparente



Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en [www.sbif.cl](http://www.sbif.cl)

