

Paso a Paso de tu Crédito Hipotecario

Porque queremos guiarte en esta importante decisión, hemos preparado un resumen de las 5 etapas asociadas a nuestro Crédito Hipotecario, lo que esperamos sea de gran utilidad.

1 | Recolección de antecedentes



En esta etapa corresponde gestionar la tasación de la propiedad y el estudio de títulos. Asimismo te solicitaremos completar y suscribir la Solicitud de Crédito y la Declaración Personal de Salud. Además se requiere la escritura de la propiedad y los antecedentes legales, los que para tu comodidad podemos recolectar por ti, a través de un servicio de Gestoría (*) el que se encargará de reunir gran parte de los documentos legales que te solicitarán en esta etapa.

Los documentos solicitados son:

DOCUMENTOS LEGALES	Dónde Obtenerlo	Comprar Vivienda Usada	Comprar Vivienda nueva en una Inmobiliaria
Certificado de Matrimonio del vendedor de la propiedad.	Registro Civil	X (*)	
Certificado de Matrimonio cliente		X (*)	X (*)
Copia de Inscripción de Dominio con Vigencia	Conservador Bienes Raíces Respectivo	X (*)	
Certificado Hipoteca, Gravámenes y Prohibiciones		X (*)	
Inscripciones de dominio anteriores hasta completar al menos 10 años completos		X	
Copia de escritura que da origen al dominio vigente o de la Posesión efectiva si el dominio se origina en una Herencia	Notaria o Archivo Judicial si tuviere más de un año	X	
Copia de escrituras o títulos traslativos de dominio anteriores hasta completar al menos 10 años completos	Archivo Judicial	X	
Certificado de NO Expropiación SERVIU	Serviu	X (*)	
Certificado de NO Expropiación Municipal	Municipalidad respectiva	X (*)	
Certificado de Número Municipal		X (*)	
Certificado de Recepción Final	Municipalidad respectiva	X (*)	
Última cuota de Contribuciones pagada si la propiedad esta afecta contribuciones	S.I.I.	X (*)	
Certificado Avalúo Fiscal si la propiedad NO está afecta a contribuciones		X (*)	
Certificado de Deuda de Contribuciones	Tesorería General de la República	X (*)	

Plazo promedio para recopilación de antecedentes legales es de 15 días. Los documentos señalados en el cuadro precedente, corresponden a los antecedentes básicos requeridos para el estudio de títulos. De su análisis puede surgir la necesidad de requerir otros adicionales no mencionados.

(*) Servicio de Gestoría: Este servicio considera la recolección de todos los documentos legales que se requieren para cursar el Crédito Hipotecario, el costo que deberá asumir el cliente estará asociado al valor de cada documento que posea el Registro Civil, Conservador, Municipalidad, Serviu o SII.

2 Etapa

Estudio de los Títulos y Elaboración de la Escritura



Teniendo todos los documentos señalados anteriormente, nuestros abogados realizarán el estudio de los títulos de la propiedad y en el caso que se requieran nuevos antecedentes tu ejecutivo te los solicitará para poder resolver las observaciones y seguir avanzando en el proceso. Una vez que los títulos de la propiedad estén aprobados, se confeccionará la escritura del crédito con las condiciones pactadas. Esta escritura se envía a la notaría, lugar donde estará disponible para ser firmada por todos quienes deban comparecer a la escritura. Plazo promedio en esta etapa 15 a 20 días hábiles (no considera el tiempo que requiere para subsanar los antecedentes de los títulos de la propiedad).

Importante: Es necesario que confirmes que la propiedad se encuentre con todos los pagos de contribuciones al día, para así seguir avanzando en el proceso.

3 Etapa

Firma de Escritura



Una vez que la escritura está en notaría, se procede a la firma de todos quienes participan: Comprador, Vendedor, Entidad acreedoras y todos los involucrados en la operación (cónyuges, fiadores, mandatarios, entre otros).

Cuando la escritura se encuentre firmada por todas las partes, la notaría realiza el cierre de la escritura y otorgará las copias autorizadas de la misma.

En el caso que el Banco de Chile este financiando una propiedad hipotecada en otra institución, se deberá emitir una Carta de Resguardo (documento que asegura a la otra institución el futuro pago de la deuda) la cual debe ser aceptada por esa entidad autorizando la firma de la escritura.

Importante:

- Recuerda leer con detención tu escritura antes de firmar, revisando principalmente, el monto del crédito, la Tasa de interés, el plazo y cuotas pactadas, seguros contratados, el inmueble que adquiere y tus datos personales.
- Los gastos correspondientes a los honorarios del Notario y el impuesto al mutuo (timbres y estampillas), deben ser pagados en la notaría al momento de la firma de la escritura, en efectivo o en cheque.

Plazo promedio en esta etapa 5 a 20 días hábiles.

4 Etapa

Inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces



Estando firmada la escritura por todas las partes, gestionaremos la inscripción de tu propiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Una vez inscrita la propiedad y la hipoteca que garantiza el crédito a favor del Banco, realizaremos el pago y destinaremos los fondos de acuerdo a las condiciones del crédito.

Importante:

- Los tiempos de inscripción varían dependiendo de cada Conservador.

El plazo promedio para esta etapa es de 30 días en el Conservador de Santiago y en otros Conservadores puede ser de hasta 90.

5 Etapa

Cierre del proceso y Despacho de la escritura.



Una vez que el Conservador de Bienes Raíces realiza las inscripciones y se devuelve la escritura inscrita, procederemos al envío de la copia de su escritura a la dirección indicada en la Solicitud de Crédito.

El plazo promedio para esta etapa es de 10 a 15 días hábiles.