

# FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LA ADQUISICION DE UNA VIVIENDA

Este artículo fue preparado por don Juan Carlos Valdivia, presidente de la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades (ACOP). En él se describen los distintos mecanismos de financiamiento que permiten la adquisición de la casa propia.

## LOS MECANISMOS

**-Letras hipotecarias:** Es el crédito que se canaliza a través de los bancos y se basa en la emisión de una "letra hipotecaria" que tiene como garantía la misma propiedad que se está adquiriendo. Los plazos más tradicionales son de 8, 12, 15 y 20 años y, en estos días, la tasa de interés efectiva es de aproximadamente UF + 10%. El crédito mínimo que se otorga es de 1.500 UF y se presta como máximo el 75% del valor de la vivienda a comprar. En cuanto al dividendo, se establece que éste no debe ser superior al 25% del sueldo del deudor, aceptándose en algunas oportunidades, para estos efectos, el ingreso del grupo familiar.

Cabe hacer notar que el costo de este tipo de créditos es variable y depende del precio en que el banco venda la "letra hipotecaria" en el mercado. En condiciones normales, este precio debería corresponder al valor total de la letra (valor par), pero hay ocasiones en donde estos documentos se transan a un nivel inferior al par o incluso superior.

La situación anterior, por otra parte, es difícil de predecir, ya que, desde el momento en que se aprueba un crédito, hasta que efectivamente la letra se vende en el mercado, pueden pasar hasta 60 días. En caso de que la letra se venda a un valor inferior al par, la diferencia queda de cargo del comprador. En otras palabras, si alguien pide 2.000 UF y las letras se venden al 98%, recibirá sólo 1.960 UF, quedando el monto faltante de cargo del comprador. Claro que, si por el contrario, la letra se transa a un valor superior al par, el deudor se queda con una ganancia neta por dicho efecto.

**-Mutuos Hipotecarios:** En la actualidad se canalizan a través de dos administradoras: Mutuoban (Interamericana) y Aetna. Este sistema se diferencia del bancario en que funciona sin letras hipotecarias, otorgándose un crédito directo por el 100% de lo solicitado, situación que elimina el riesgo que implica la letra hipotecaria. Por otra parte, prestan hasta un 80% del valor de la propiedad, siendo los plazos y las tasas muy similares a las otorgadas por los bancos. El préstamo mínimo es de 1.500 UF y el dividendo no debe ser superior al 25% del sueldo del deudor.

## MUTUO HIPOTECARIO CON LETRAS

### MONTO MINIMO UF 1.000

Tasas, plazos, comisiones y factores de dividendo, teniendo como base un préstamo de 1 UF.

Plazo	Interés Mutuo	Factores de Dividendo Decreciente	
		1ero.	Ultimo
8	8,5%	0,01481	0,01290
12	8,5%	0,01148	0,00910
20	8,5%	0,00893	0,00850
12	9,5%	0,01193	0,00980
20	9,5%	0,00950	0,00780
12	10,0%	0,01231	0,00980
20	10,0%	0,00987	0,00780

## MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES

### MONTO MINIMO UF 1.500

Plazo	Tasas	Factor
8	9,9%	0,01490
12	10,0%	0,01170
15	10,1%	0,01054
20	10,2%	0,00949

**-Banco del Estado:** También funciona sin letras hipotecarias y se reajusta en  $IVP + 9,5\%$ . La ventaja de este crédito es que no tiene como mínimo 1.500 UF, razón por la cual la mayor parte de las compras de viviendas de precios inferiores a ese monto se están canalizando por esta vía. La tramitación de estos créditos es generalmente más larga que los de letras o mutuos hipotecarios.

**-Novación o traspaso de deuda.** Es cuando al comprar una vivienda se adquiere también el saldo del crédito a que está afecta dicha propiedad. En definitiva hay un traspaso de deuda, el cual debe ser aprobado por el banco que otorgó originalmente el préstamo. Generalmente esta institución exige al nuevo deudor el pago de una amortización del 10% del crédito que “hereda” más el pago de una comisión.

**-Crédito directo:** Es el que otorgan las empresas constructoras o el vendedor para financiar parte del pie que deben poner los compradores (25% en el caso de bancos y 20% en las compañías de seguros). En general son a tasas bastante altas y a un plazo no muy largo.

**-Subsidio Unificado:** Está diseñado para vivienda de hasta 2.000 UF, y considera un subsidio variable dependiendo del valor del inmueble adquirido. Si el valor de la vivienda es menor o igual a 400 UF, el subsidio es de 150 UF; para casas de 400 a 900 UF, el subsidio es de 130 UF, y de 900 a 2.000 UF se tiene un subsidio de 110 UF. El resto se financia con un crédito bancario al 8,5%.

## GASTOS FIJOS

En cualquiera de las alternativas anteriores, existen una serie de gastos fijos que es importante que el comprador tenga presente. En primer lugar, está el Estudio de Títulos y Tasación, que tienen un valor aproximado de cinco a seis Unidades de Fomento. Cabe hacer notar que las Compañías de Seguros a través del sistema de mutuos hipotecarios no cobran este monto.

Otros elementos a considerar son los gastos notariales que se estiman entre cuatro y cinco UF; la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (10 a 12 UF) y el Impuesto al mutuo (préstamo) cuyo monto depende del tipo de vivienda que se trate. Si está bajo las normas del DFL 2 y fue construida hace menos de dos años, el impuesto equivale al 0,6% del préstamo. Si es un

DFI 2 con más de dos años o cualquier otro tipo de vivienda, la tasa aumenta al doble, esto es 1,2%.

A los gastos anteriores, que en promedio alcanzan a unas 30 UF, se debe sumar el primer dividendo que hay que pagar al momento de obtener el crédito. Así, si se piensa en un crédito de 1.500 UF a 12 años, se alcanzaría un dividendo de 18 UF, que sumado a los otros gastos fijos, se llega a una cifra cercana a las 50 UF.