

REQUISITOS PARA OBTENER UN CREDITO HIPOTECARIO



Al solicitar un crédito hipotecario, uno de los primeros requisitos que se deben cumplir, luego de autoevaluar la propia capacidad financiera para obtenerlo, son las exigencias y requisitos que establece el banco al cual lo solicitas.

En la práctica, existen varios requisitos estándar para cualquier solicitante y otros que surgen de las políticas comerciales y de riesgo de cada banco, así como de las características de cada cliente en particular.

En este último aspecto, en términos generales, es posible distinguir los siguientes requisitos:

- **Empleado:** liquidaciones de sueldo, contrato de trabajo, certificado de antigüedad laboral y certificado de cotizaciones previsionales en la AFP.
- **Profesional independiente:** declaración anual de impuestos, iniciación de actividades y boletas de honorarios.
- **Rentista:** declaración de impuesto anual, contratos de arriendo, recibos de arriendo, certificado de avalúo fiscal de propiedades.
- **Jubilado:** recibo de pago de pensión o montepío.
- **Extranjero:** residencia definitiva y madatario judicial del país donde reside.

Dependiendo del banco o institución financiera, las exigencias antes mencionadas serán necesarias de acreditar en lapsos cada vez mayores. Por ejemplo, en el caso de un empleado, se puede solicitar 3, 6 o incluso 12 liquidaciones de sueldo.

Cabe destacar que dependiendo del tipo y características del cliente, las exigencias y requisitos para obtener un crédito serán distintas. Por ejemplo, si el solicitante es empleado (trabajador dependiente con liquidaciones de sueldo mensuales), probablemente se le exija comprobar la continuidad de sus ingresos por un período mayor al que se le exigirá a un trabajador independiente, el cual además deberá presentar otro tipo de documentos para verificarla (declaración del impuesto a la renta de los 3 últimos años y/o fotocopias de las boletas de los 6 últimos meses). La misma variabilidad de requisitos aplicará en el caso de que el solicitante seas vendedor, industrial, comerciante o socio de empresa, rentista con contrato vigente de arriendo o pensionado.

Aún así, y aunque cada institución financiera establece sus propias políticas para evaluar y aprobar una solicitud de crédito, en general, los requisitos exigidos para obtener un crédito hipotecario (préstamo hipotecario) son relativamente similares. Entre estos se cuentan:

- Antigüedad en la percepción de los ingresos (depende de cada institución financiera y del tipo de cliente).
- Buenos antecedentes, bancarios, financieros y comerciales.
- Ingreso mensual acorde al préstamo solicitado y los dividendos a pagar.
- Nivel de deuda requerida en relación a los ingresos.
- Edad (mínima y máxima).

Algo general para todas las instituciones financieras, es que éstas procurarán que a las personas a las cuales les van a otorgar un crédito cuenten con la suficiente solvencia económica para responder cabalmente a las obligaciones contraídas. Por ello exigen que el dividendo a pagar no supere el 25% O 30 % de la renta líquida mensual, como así mismo que el nivel de carga financiera, incluyendo el dividendo solicitado no sea superior al 45% de sus ingresos acreditados.

Las instituciones financieras contarán además con profesionales expertos en el estudio de títulos o escrituras, por lo tanto si la persona desea adquirir una vivienda usada, son ellos los que además de tasarla, le darán la seguridad que la compra está bien hecha, dado a que ya han efectuado los trámites correspondientes para saber si está sujeta a hipotecas, gravámenes, prohibiciones o si es objeto de expropiaciones por parte del Serviu o de la Municipalidad.

En el mercado existen variadas ofertas hipotecarias, por lo tanto es el solicitante quién tendrá la oportunidad de elegir la que más de acomode a sus necesidades, acorde con las exigencias de cada banco o institución financiera.

En **MADRID PROPIEDADES**, contamos con la asesoría en el ámbito financiero y gestionamos para quien lo requiera, la presentación de antecedentes a entidades financieras facilitando el trámite a nuestros clientes, quienes no disponen del tiempo necesario; esto no tiene costo para usted.