

Crédito hipotecario



125 Años Contigo 



Vive feliz en el hogar que soñaste

BCP es el banco que ha **convertido en propietarios** a más peruanos y por eso queremos ayudarte a cumplir tu sueño.

Con este manual conocerás todo el proceso hipotecario, sus principales etapas, requisitos y características.

Ten esta información siempre a la mano para que sigas con tranquilidad y seguridad el camino para obtener tu casa propia, uno de los éxitos más importantes de tu vida.



No olvides que si presentas tus documentos a tiempo, podremos ayudarte a comprar tu vivienda lo antes posible.



Paso 1

Ingresa tu solicitud

Cuando pidas tu crédito, recibirás una lista de los **documentos que necesitarás** para iniciar el proceso hipotecario.

Recuerda que si no cumples con presentar todos los documentos, no podremos tramitar tu solicitud.

Si tienes alguna duda respecto a estos requisitos, puedes consultarla con alguno de los asesores que encontrarás en todas nuestras agencias.



Paso 2

Pre-aprobación de tu crédito

Cuanto tengas toda la documentación, **entregasela a tu funcionario del BCP**. Él enviará tu solicitud de crédito a nuestro Centro Hipotecario. Allí será revisada al detalle por un analista especializado.

Si la solicitud cumple todos los requisitos, tu funcionario te informará sobre su pre-aprobación. Y si existe algún problema, también te daremos alternativas de solución.



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



Una vez que tu solicitud esté pre-aprobada, el BCP te asignará un gestor experto en temas legales e inmobiliarios. Él te ayudará en las siguientes etapas del proceso:

- *Estudio externo de títulos*
- *Tasación del inmueble*
- *Evaluación de seguro de inmueble*
- *Evaluación de seguro de desgravamen*



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



- **Estudio externo de títulos:**

Sirve para comprobar que tu futuro inmueble esté **libre de riesgos** por parte de quien te lo vende, como hipotecas, embargos, demandas, y que esté correctamente inscrito en Sunarp, entre otros. Así te aseguras de que la propiedad es legalmente sólida.



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



- **Tasación del inmueble:**

Donde se determina cuál es el **valor aproximado** de la vivienda que deseas, para calcular el financiamiento máximo del que dispondrás.

En Lima, el costo de la tasación es de US\$ 95 para créditos hipotecarios regulares y de US\$ 50 para créditos MiVivienda, el costo en provincias es menor (*).



Para pagarla, debes contar con un saldo mínimo de US\$ 95 en una cuenta de ahorros que se abrirá a tu nombre para pagar el costo de la tasación y el pago del ITF (Impuesto a las Transacciones Financieras), que representa el 0.005% de dicho costo.

(*) *Los montos son referenciales*



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



- **Evaluación de seguro de inmueble:**

Sirve para **proteger tu futuro inmueble** de eventuales siniestros o daños. El costo del seguro mensual es 0.021% del monto que esté asegurado para créditos hipotecarios regulares y de 0.029% para créditos MiVivienda.



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



- **Evaluación de seguro de desgravamen:**

Sirve para garantizar la cancelación de la deuda en caso de muerte natural o accidental e invalidez total o permanente por accidente o enfermedad de quien solicitó el crédito. Para créditos hipotecarios regulares, el costo mensual es un porcentaje del monto asegurado: 0.021% (seguro individual) y 0.049% (seguro compartido). Para créditos MiVivienda es 0.029% (seguro individual) y 0.070% (seguro compartido).



Declaración de salud y exámenes médicos: Si tu nivel de deuda hipotecaria es superior a los US\$ 150,000, deberás llenar una declaración de salud. Y si es superior a US\$ 250,000, deberás realizarte algunos exámenes médicos, según indique la empresa aseguradora. (*)

(*) Los montos son referenciales



Paso 3

Gestión legal e inmobiliaria



Luego de ello, tendrás que presentar la **minuta de compra-venta**, documento mediante el cual las partes involucradas, es decir, tú y el vendedor del inmueble, pactan la transferencia de dicha propiedad. El BCP no tiene ninguna participación en este acuerdo.



Para los créditos MiVivienda, la documentación también se debe enviar a la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) para su evaluación y aprobación.



Paso 4

Firma del contrato

Después de cumplir todos los pasos anteriores, tu gestor coordinará contigo la suscripción del contrato hipotecario.

Nosotros nos encargaremos de elaborarlo y pactaremos la fecha y la hora en que firmarás el documento en una notaría.



En esta etapa se generan gastos notariales que deberás pagar directamente a la notaría para formalizar la compra-venta del inmueble y el desembolso del crédito BCP. Son aproximadamente S/. 450.00 para créditos hipotecarios regulares y S/. 300.00 para créditos MiVivienda (*)

(*) Los montos son referenciales

¡IMPORTANTE!

La compra-venta de un inmueble genera impuestos que el comprador y el vendedor deberán pagar antes de pasar al paso 5 (firma de la escritura pública):

Impuestos al Comprador

- **Impuesto de alcabala:** es un impuesto a la compra y venta de inmuebles y su costo es el 3% del precio de la venta, menos 10 UIT.

Impuestos al Vendedor

- **Impuesto predial:** es un pago por propiedad que cobran anualmente los municipios sobre el valor de los predios urbanos o rústicos, es decir, los terrenos, las edificaciones y las instalaciones fijas y permanentes. Las tasas varían según el valor del predio.

- **Impuesto a la renta:** impuesto que el vendedor paga a Sunat por transferir su inmueble a un tercero (solo para inmuebles adquiridos a partir de enero del 2004). Su costo para los peruanos que residen en el Perú es 5% de la diferencia entre el valor de compra-venta actual y el valor de compra según minuta de compra-venta. Para quienes viven fuera del país, su costo es el 30% del valor de compra-venta actual.
- **Impuesto general a las ventas (IGV):** es el impuesto aplicado a la venta de la mayoría de bienes y servicios en el país. Equivale al 19% del valor del producto vendido. Es una obligación del comprador pagarlo al ente recaudador (Sunat).

Para conocer más detalles sobre estos impuestos, siga este enlace.

<http://creditohipotecariobcp.com/tengo-un-credito-hipotecario-bcp/diccionario>



Paso 5

Firma de escritura pública



Con el contrato firmado, el BCP emitirá el cheque de gerencia con el desembolso de tu crédito. Recuerda que debes contar con saldo suficiente en tu cuenta de ahorros BCP para asumir el costo del ITF (0.005% del monto del préstamo).

Además, la notaría elaborará la escritura pública y tu gestor te contactará para que acudas a firmarla. Este documento lo firman tú, el BCP y el vendedor de la vivienda.



Gastos registrales: En esta etapa se generan montos que deberás pagar directamente a la notaría para acreditar ante Registros Públicos la propiedad del inmueble. En el caso de la compra-venta de un inmueble, el costo es de S/.3 por cada S/.1,000 del monto del crédito. En el caso del préstamo, es de S/.1.50 por cada S/.1,000 del monto de la hipoteca. En ambos casos, se aplica un pago de S/.36 por cada unidad inmobiliaria (*).

(*) Los montos son referenciales

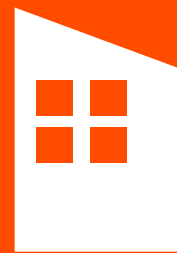
RESUMEN DE GASTOS ADICIONALES

En el siguiente cuadro te detallamos los gastos que deberás asumir en todo el proceso:

	<i>Crédito hipotecario regular</i>	<i>Crédito hipotecario MiVivienda</i>
Gastos de tasación (*)	US\$95 por inmueble (**)	US\$50 por inmueble (**)
Gastos notariales (*)	S/.450	S/.300
Gastos registrales (*)	S/.1.50 por cada S/.1,000 del monto del crédito. S/.3.00 por cada S/.1,000 del monto de la compra-venta.	
ITF (Impuesto a las Transacciones Financieras)	0.005% del monto del préstamo.	

* Los montos son referenciales.

** El cliente debe contar con una cuenta de ahorro BCP con saldo disponible suficiente para afrontar este pago.



Darle a tu familia la casa que siempre quisiste.
¿Por qué no?

