

Crédito Hipotecario de Vivienda



PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es un crédito hipotecario de vivienda?

Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de bienes inmuebles o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios.

¿Qué tipos de garantía existen para instrumentar un crédito hipotecario de vivienda?

Hipoteca: Es un derecho de prenda, un gravamen (prohibición de venta) que se constituye sobre el inmueble de propiedad del deudor, a fin de garantizar el pago del crédito.

Fideicomiso en garantía: Es una figura jurídica usada para garantizar obligaciones, por la cual el aportante (deudor) transfiere la propiedad del inmueble a un fideicomiso, de modo que el fiduciario, (administrador de fideicomisos) en caso de falta de pago, siga las instrucciones del contrato correspondiente. Una vez que el crédito sea cancelado, se transfiere la propiedad del inmueble de regreso al deudor.

¿Cómo se instrumenta un crédito hipotecario de vivienda?

Un crédito hipotecario se puede instrumentar con cualquiera de los siguientes documentos:

Contrato de mutuo: Es un contrato en el que el acreedor entrega dinero al deudor, con la obligación del deudor, de restituir o pagar la cantidad adeudada más los correspondientes intereses, al acreedor. La tasa de interés debe ser establecida en el contrato. El límite de la tasa de interés es fijada por el Banco Central del Ecuador.

Pagaré: Es una promesa incondicional de pago, por el cual el deudor se compromete al cumplimiento de una obligación.

¿Qué es la tabla de amortización?

Documento anexo al contrato de mutuo que contiene un detalle de los dividendos y las fechas en que deberá cancelar el deudor, a partir del otorgamiento de la operación crediticia, compuesto por capital, interés y otros rubros. En la liquidación de crédito u hoja informativa, deberán constar detallados, todos los costos, gastos y demás cargas que se pueden generar con ocasión de la operación crediticia.

¿Qué son los gastos de instrumentación?

Costos a cargo del deudor resultantes de la operación crediticia, que comprenden todos los honorarios, impuestos, tasas, contribuciones y gastos en general para instrumentar el crédito y constituir las garantías a favor del acreedor. Incluyen los siguientes rubros:

-Gastos Notariales: Tasa cancelada al Notario Público por la elaboración de las escrituras públicas de convenios de adhesión al fideicomiso de garantía y/o hipoteca, y de la cesión de derechos.

-Gastos de Registro: Tasa por la inscripción de las escrituras, en el Registro de la Propiedad del cantón donde se ubica el inmueble que garantiza la operación crediticia.

-Impuesto a la Utilidad o Plusvalía: Impuesto generado sobre las utilidades y ganancias que provengan del valor al que se transfieran inmuebles urbanos, menos el valor al que fue adquirido por el vendedor. La tarifa es del 10% sobre la utilidad imponible que genera la transferencia del inmueble.

-Impuesto de Alcabala: Impuesto generado por los actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles, según la definición de la ley, cuya tarifa es el 1% sobre la base imponible.

-Honorarios legales: Honorarios de los abogados encargados de la instrumentación de los documentos legales correspondientes a la garantía que respalda el crédito hipotecario y de ser el caso la compraventa, transferencia a fideicomiso en garantía, cesiones de derechos entre otros.

Estos rubros pueden ser incluidos dentro del monto financiado.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acreeedor: Es la institución o persona que otorga el crédito.

Deudor: Es la persona natural que solicita el crédito.

Monto financiado: Valor solicitado por el deudor más gastos legales e impuestos.

Contribución especial para atención integral del cáncer: Impuesto establecido por el Código Orgánico Monetario y Financiero cuyo sujeto pasivo es toda persona que efectúe operaciones de crédito con instituciones financieras privadas, aplicando la tarifa impositiva del 0,5% del monto de la operación.

Plazo: Número de cuotas mensuales, trimestrales o semestrales a pagar por el deudor al acreedor.

Tasa de interés inicial: Es la tasa de interés anual del crédito.

Tasa de interés efectiva: Es la tasa real pagada en la totalidad del crédito en función de la periodicidad de los pagos.

Tasa de interés activa efectiva referencial del segmento: Es la tasa activa efectiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador por el segmento del crédito.

Valor de pago mensual: Valor correspondiente al capital, intereses, seguro de desgravamen, seguro de incendio y honorario de administración del fideicomiso en garantía, en caso que el crédito se instrumente con fideicomiso en garantía.

Seguro de desgravamen: Es el valor que se cobra para cubrir la muerte o incapacidad del deudor.

Seguro de incendio: Es el valor que se cobra para cubrir siniestros de la garantía.

Honorario de administración del fideicomiso en garantía: Es el valor que cobra la Fiduciaria por el control, manejo y administración de los bienes aportados al fideicomiso en garantía, hasta la extinción de sus obligaciones.

Interés de mora: Es el interés autorizado por los Organismos de Control, generado por retrasos en los pagos. Se aplicará sobre el capital que se encuentre en mora, la tasa de interés de mora se obtendrá multiplicando la tasa vigente a la que se encuentra sujeto el crédito por el factor que corresponda según la siguiente tabla:

DÍAS DE RETRASO HASTA EL DÍA DE PAGO	RECARGO POR MOROSIDAD HASTA
0 días	0%
De 1 a 15 días	5%
De 16 a 30 días	7%
De 31 a 60 días	9%
Más de 60	10%

Honorario: Es el costo que se cobrará por cada cuota en mora, por la gestión de cobranza extrajudicial.

Cesión de derechos: Es la transferencia gratuita u onerosa que hace el cedente a favor del cesionario, de los derechos y acciones inherentes a un crédito personal, incluyendo las garantías que lo respaldan.