

Preguntas Frecuentes: Préstamos Hipotecarios

1. *¿Cuándo se considera que una vivienda es un bien terminado?*

Se considera que una vivienda es un bien terminado cuando cuenta con declaratoria de fábrica e independización inscritas en los Registros Públicos.

2. *¿Cuándo se considera que una vivienda es un bien futuro?*

Se considera que una vivienda es un bien futuro cuando se encuentra en cualquier etapa de la construcción y todavía no cuenta con declaratoria de fábrica e independización inscritas en los Registros Públicos.

Si bien legalmente una vivienda que cuenta con certificado de finalización devota y zonificación se puede considerar como un bien terminado para efectos de la transferencia del riesgo en caso de pérdida del inmueble, porque según nuestros contratos en ese momento se transfiere la propiedad, para efectos del trámite se le sigue considerando un bien futuro.

En los bienes futuros es requisito indispensable contar con licencia de construcción, aprobada bajo cualquiera de las modalidades previstas en la ley (licencia definitiva, licencia provisional, licencia automática) y una contragarantía (carta fianza bancaria, prenda de dinero, fianza solidaria).

3. *¿Qué documentación se necesita para otorgar el inmueble en hipoteca?*

3.1.- Tratamiento de la Garantía

- Original de Copia Literal con no más de 30 días de expedida
- Original de Certificado de Gravamen con no más de 30 días de expedida
- En caso de Bien Futuro: Incluir Fotocopia de Memoria Descriptiva indicando áreas y acabados por cada inmueble.
- Fotocopia del testimonio de la escritura pública que acredita la propiedad de los vendedores.

3.2.- Tasación o Valorización del Inmueble

- Fotocopia Simple de Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) del último año:
 - Bien Terminado de cada unidad inmobiliaria (Departamento, Estacionamientos, Depósitos)
 - Bien Futuro del Terreno Matriz donde se construye el Proyecto.
- Fotocopia Simple de Copia Literal con no más de 30 días de expedida:
 - Bien Terminado de cada unidad inmobiliaria (Departamento, Estacionamientos, Depósitos)
 - Bien Futuro del Terreno Matriz donde se construye el Proyecto.
- En caso de Bien Futuro: Incluir Fotocopia de Memoria Descriptiva indicando áreas y acabados por cada inmueble.

4. ¿Qué documentos municipales y tributarios son necesarios?

Original o Copia Legalizada de Hoja Resumen (HR) / Predio Urbano (PU), del año que se firma la minuta de compra/venta.

Original o Copia Legalizada de Impuesto Predial del año en que se firmó la Minuta CV o Constancia No Adeudo expedida por la Municipalidad.

5. ¿Cuáles son los documentos que deben presentar tanto el vendedor o el comprador para la firma de los contratos?

Del Vendedor Persona Natural:

- Copia de DNI vigente del vendedor y su cónyuge, de ser el caso
- Si tiene Régimen de Separación de Patrimonios: Escritura Pública de Separación de Patrimonios, inscrita en Registro Personal.
- Si es Divorcio: Sentencia de Divorcio inscrita en Registro Personal.
- Si es Viudez: Partida de Defunción, Testamento y/o Auto Declaratoria de Herederos.

Del Vendedor Persona Jurídica:

- Fotocopia de testimonio de constitución de la empresa vendedora
- Fotocopia de RUC
- Original Certificado de Vigencia de poderes o Copia literal completa, expedido por RRPP vigencia no mayor a 30 días calendarios.
- Fotocopia DNI vigente o Carnet de Extranjería de los representantes legales.
- Fotocopia de Documento que acredite facultades de los representantes legales.

6. ¿Qué se debe hacer cuando ha fallecido uno de los propietarios del inmueble que voy a comprar?

Se debe solicitar la declaratoria de herederos debidamente inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Si es testamento o su ampliación deberán estar inscritos en el Registro de Testamentos.

7. ¿Qué es el Estudio de Títulos?

Es la revisión de la documentación legal del inmueble y de los contratantes, así como la redacción del contrato de Crédito y constitución de la garantía hipotecaria. El Estudio de Títulos es una radiografía del estado legal del inmueble, en donde se levantan, analizan y evalúan las observaciones legales respecto al inmueble a adquirir.

Este estudio es importante porque le garantiza que usted adquirió una propiedad libre de riesgos y es elaborado por un estudio de abogados externo quienes tienen la misión de brindarle la asesoría legal necesaria en todo momento.

8. *¿Se pueden realizar prepagos o cancelaciones?*

Si, usted tiene la libertad para realizar pagos parciales o cancelar anticipadamente el crédito sin penalidades, comisiones ni costos adicionales.