

Preguntas frecuentes sobre Crédito Hipotecario para compra de vivienda

1. ¿Quiénes pueden solicitar Créditos Hipotecarios del Banco de la Nación?

El Crédito Hipotecario para Compra de Vivienda lo pueden solicitar los trabajadores del sector público cuya condición laboral sea nombrado o contratado a plazo indeterminado y pensionistas del Sector Público. Que, por motivo de sus ingresos por remuneración o pensión, posean Cuentas de Ahorro en el Banco de la Nación y califiquen como sujetos de Créditos.

2. ¿Se necesita presentar un Garante o Aval para solicitar el Crédito Hipotecario para compra de vivienda?

No, la garantía es el mismo inmueble que se compra, sobre el cual el cliente otorga primera y preferente Hipoteca a favor del Banco de la Nación. Sin embargo, en caso el cónyuge participe de sus ingresos y tenga cuenta de ahorros en el Banco de la Nación, se realizará la cobranza de la cuota mensual en caso no se encuentre fondos en la cuenta de ahorros del titular.

3. ¿Tiene que ser nueva o recién construida la vivienda que se desea comprar con el Crédito Hipotecario?

No necesariamente, el Banco de la Nación le permite financiar la adquisición de viviendas que sean de primera venta o de segundo uso, siendo requisito indispensable que se encuentre inscrita en los Registros Públicos sin cargas ni gravámenes.

4. ¿Puedo comprar un Inmueble que se encuentre en Proyecto de Construcción (bien futuro)?

Si, el Banco de la Nación le permite financiar la adquisición de Inmuebles en Proyecto de Construcción (bien futuro), es decir que aún no cuenten con la partida inscrita en Registros Públicos, en ese caso se solicitará a la Empresa Inmobiliaria una Carta Fianza a favor del Banco de la Nación.

5. ¿Qué porcentaje del valor del inmueble tengo que pagar como Cuota Inicial con recursos propios?

El Banco de la Nación otorga para compra de vivienda hasta el 90% del valor de venta del inmueble o del valor de Tasación (el que resulte menor), es decir que el cliente tendrá que pagar una cuota inicial como mínimo del 10% del valor del inmueble al vendedor con recursos propios.

6. ¿Cuánto se debe percibir por ingresos para poder solicitar un Crédito Hipotecario?

El ingreso mínimo neto mensual requerido es desde S/ 800.00 Soles (conyugal si fuera el caso), en caso el/los solicitantes perciban otras rentas, estas deberán sustentarse mediante documentación formal de acuerdo a la categoría de la misma.

7. ¿Hay penalidades por pagos anticipados parciales?

No hay penalidad alguna por efectuar pagos anticipados parciales ni por el pago anticipado total del saldo del crédito.

Procedimiento de Pagos Anticipado realizados por Terceros:

- a) El representante (tercero) deberá acercarse a cualquiera de las agencias del Banco, presentando la “Solicitud de Pago Anticipado a través de un tercero”, suscrita por el titular del crédito; a través del cual se precisarán los datos del crédito y la forma en la que se aplicará el pago anticipado (reducción del número de cuotas o monto de la cuota).
- b) En caso no se cuente con la “Solicitud de Pago Anticipado a través de un tercero” que indique la elección del tipo de pago del titular (reducción del número de las cuotas o el monto de las cuotas), el pago anticipado se aplicará como reducción de plazo.
- c) Se procederá a realizar la consulta del pago anticipado considerando datos señalados en la “Solicitud de Pago Anticipado a través de un tercero”, o en su caso de no contar con dicha solicitud, se procederá a realizar la consulta del pago anticipado considerando la reducción de plazo.
- d) El representante (tercero) deberá firmar y completar los datos de la “Constancia de elección del para reducir el monto de sus cuotas o el número de cuotas por el pago anticipado”.
- e) El representante (tercero) deberá firmar el nuevo cronograma de pagos que se genere luego de los pagos anticipados por el saldo de la deuda (de ser el caso).

8. ¿Cuáles son los canales para la presentación y atención de solicitudes de información en el caso de fallecimiento del titular de la cuenta, solicitudes de resolución de contrato y pagos anticipados?

El cliente puede presentar solicitudes de información en caso de fallecimiento del titular, resolución de contrato o pagos anticipados, a través de las oficinas del Banco u otros canales por medio de los cuales contrató con el Banco.

9. ¿Cuáles son las diferencias entre el pago adelantado y el pago anticipado y los derechos que tienen los clientes de requerir su aplicación y la forma en la que esta procede?

El Pago adelantado de cuotas puede ser realizado en la ventanilla de cualquiera de las oficinas del Banco de la Nación a nivel nacional, siempre que sean pagos menores o iguales a dos cuotas (que incluye aquella exigible del periodo), aplicándose el monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo. No implica la reducción de intereses, comisiones y gastos ni se genera un nuevo cronograma.

Los pagos anticipados parciales aplican para pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible del periodo). Dicho pago se aplica al capital del préstamo, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago, permitiéndole luego elegir entre mantener la cuota y reducir el plazo, o mantener el plazo y reducir la cuota. Esta operación generará la entrega de un nuevo cronograma de pagos.

Los pagos anticipados totales de su crédito hipotecario se pueden realizar en cualquier oficina del Banco de la Nación a nivel nacional. Dicho pago se aplica al capital del préstamo, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago. La operación no está afectada a penalidad o comisión alguna por parte del Banco, solo el pago del ITF.

10. ¿El certificado de no adeudo se emite de manera automática?

Sí. Una vez que el cliente haya cancelado todos sus créditos de consumo o hipotecario en su totalidad, el Banco deberá entregar al cliente en un plazo no mayor a siete (7) días hábiles y de manera automática y sin costo el Certificado de No Adeudo correspondiente; de acuerdo a lo señalado por la SBS.

11. ¿El levantamiento de garantía hipotecaria se emite de manera automática?

Sí. Una vez cancelado un crédito hipotecario en su totalidad, el Banco deberá entregar al cliente en un plazo no mayor a siete (7) días hábiles y de manera automática y sin costo el documento de garantía hipotecaria, de acuerdo a lo señalado por la SBS.

12. ¿Se puede trasladar la deuda de crédito hipotecario de un local comercial?

No. El Banco de la Nación solo financia créditos hipotecarios cuyo uso del inmueble es exclusivamente de casa habitación.

13. ¿Se puede trasladar la deuda de un Bien Futuro?

Para el traslado de deuda hipotecaria el inmueble necesariamente deberá encontrarse independizado y debidamente inscrito en Registros Públicos, no se acepta traslado de deuda de Bienes Futuros.

14. ¿Existe algún requisito adicional para el traslado de deuda hipotecaria?

Sí. El cliente deberá presentar una Minuta de Levantamiento de Hipoteca condicionada a pago y la liquidación de Saldo deudor proyectada a 45 días.

15. ¿Cuáles son los requisitos establecidos para que el cliente pueda contratar el seguro directamente o a través de un corredor?

El Crédito Hipotecario está coberturado con 02 seguros, que deben estar vigentes durante todo el plazo del préstamo: (i) Seguro Contra Todo Riesgo y (ii) Seguro de Desgravamen. El **Seguro Contra Todo Riesgo** Otorga cobertura contra los distintos riesgos (por ejemplo, incendios, terremotos, inundaciones) que puedan afectar al Inmueble. El cliente está obligado a contratar y mantener vigente durante el plazo del préstamo, un Seguro para proteger el Inmueble objeto de hipoteca, el cual, cuando menos, otorgue cobertura al Inmueble contra los siguientes riesgos: (i) incendio; (ii) terremoto; (iii) inundaciones; (iv) rayos; (v) explosión; (vi) huelgas; (vii) conmociones civiles; (viii) vandalismo; y, (ix) terrorismo. Dicho Seguro debe ser otorgado por una Compañía de Seguros cuya calificación de riesgo no sea inferior a "B", y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del préstamo y de todas las demás obligaciones garantizadas con la Hipoteca.

Por otro lado, el **Seguro de Desgravamen** es un seguro obligatorio que cancela el total de tu deuda contraída con el Banco en caso de fallecimiento o invalidez total y permanente y libera a tus herederos de cualquier responsabilidad de pago. El Seguro de Desgravamen se debe mantener vigente durante el plazo del préstamo.

El cliente tiene la opción de elegir entre 2 modalidades de seguro de desgravamen, los cuales son:

El Seguro de desgravamen (tradicional): Otorga cobertura contra el riesgo de muerte natural o accidental e invalidez total y permanente por accidente o enfermedad del asegurado.

El seguro de desgravamen con devolución: Otorga cobertura contra el riesgo de muerte natural o accidental e invalidez total y permanente por accidente o enfermedad del asegurado y sobrevivencia. El derecho de devolución aplica si el Contratante se encuentra al día en el pago de las primas del seguro (al final del mes 24 de la vigencia) y realice una cancelación anticipada del crédito.

Para el caso que el cliente contrate directamente el seguro, o a través de la designación de un corredor de seguros, deberá presentar los siguientes requisitos y documentos para la gestión de endoso de póliza de vida:

- Requisitos y documentos
- Instrucción de poliza de vida

16 ¿Existe algún límite de edad para contratar el producto de Desgravamen con Devolución para Crédito Hipotecario?

Pueden contratar el producto cualquier persona mayor de 18 años, hasta un día antes de cumplir los 76 años de edad.

17 ¿Hasta qué edad puedo permanecer en el producto de Desgravamen con Devolución para Crédito Hipotecario?

Puedo permanecer hasta un día antes de cumplir 81 años de edad.

18 ¿Hasta cuánto tiempo puedo estar con mi seguro impago?

Como máximo puedo permanecer hasta 90 días pendiente de pago, posterior a ello se da por extinguido el contrato.

19 ¿Cuánto es la suma máxima por asegurado que puede tener el producto de Desgravamen con Devolución para Crédito Hipotecario?

La suma máxima por asegurado es de S/300,000.00 soles desde el día que cumple los 66 años hasta un día antes de cumplir los 76 años de edad y de S/1'500,000 hasta un día antes de cumplir 66 años de edad.

20 ¿Cuánto tiempo debo esperar como mínimo para activar y solicitar mi devolución?

Pasado los 24 meses, hasta el término de vigencia del crédito inicialmente pactado o de haber cancelado de forma anticipada, tendrá derecho a una devolución o rescate según sea el caso.

**21 ¿Qué sucede si el asegurado realiza la cancelación anticipada del crédito?
¿Puedo solicitar devolución?**

El cliente tendrá derecho a un rescate o devolución de una parte de las primas pagadas, para ello se tomará en cuenta los valores garantizados o valores de rescate, solo aplica para créditos que hayan sido pre cancelados pasado los 24 meses a más. Se devolverá al contratante un porcentaje de las primas pagadas hasta esa fecha, según una tabla de valores garantizados publicada en la página web: www.gob.pe/bn.

22 ¿Cuánto tiempo es el periodo de carencia?

No tiene periodo de carencia.

23 ¿Cuáles son las coberturas del producto Desgravamen con Devolución?

Cubre muerte natural, muerte accidental, invalidez total y permanente por enfermedad, invalidez total y permanente por accidente y sobrevivencia.

24 ¿Se puede fraccionar el pago del seguro de desgravamen con devolución para Crédito Hipotecario?

No, el pago es único

25 ¿Es obligatorio el seguro de desgravamen con devolución?

No, la contratación del seguro de desgravamen con devolución es opcional.

26 ¿De qué manera se cobra el seguro de desgravamen con devolución?

La prima se cobra en cada cuota del crédito hipotecario de forma mensual, en función al periodo del crédito y el saldo deudor declarado.

27 ¿Qué documento me entregan para constatar que estoy asegurado al Seguro de Desgravamen con Devolución para Crédito Hipotecario?

La aseguradora emite la póliza de seguro de desgravamen con devolución condiciones generales y condiciones particulares, así como el resumen informativo los cuales se encuentran publicados en la página web: www.gob.pe/bn.

28 ¿Con quién puedo comunicarme para consultas sobre temas relacionados al seguro desgravamen con Devolución para Crédito Hipotecario?

En caso tenga alguna duda o consulta, le agradeceremos se comuniquen con nuestro Centro de Línea Positiva, al teléfono (01) 211 0212 en Lima o al 74-9001 en provincias, (Desde celular, se debe anteponer el código del departamento) o a través de nuestro correo electrónico lineapositiva@lapositiva.com.pe