

# Preguntas Frecuentes (para compraventas) Scotiahouse Express con Seguro de Títulos

## ¿Qué es la Hipoteca Express con Seguro de Títulos?

Es una novedosa y revolucionaria forma de procesar y operar los créditos hipotecarios en Chile, que introduce una rapidez nunca antes vista en este tipo de operaciones.

## ¿Qué es el Seguro de Títulos?

Es un producto que da protección al propietario en la operación de compraventa de una vivienda y que permite agilizar el proceso hipotecario.

## ¿Es obligatorio para acceder a la Hipoteca Express tener el seguro de títulos?

Sí. La Hipoteca Express no funciona sin el seguro de títulos, ya que gracias a éste se realizan menos trámites y por lo tanto el proceso hipotecario es más rápido.

## ¿Es obligatorio el seguro de títulos en un crédito hipotecario?

No, no es obligatorio. Es un seguro que usted puede tomar voluntariamente y que le permitirá agilizar el proceso hipotecario y cambiarse más rápidamente a su nueva casa.

## ¿Cómo agiliza el proceso hipotecario la Hipoteca Express con Seguro de Títulos?

Dado que se requieren menos documentos, el proceso es más rápido y hay menos trámites que hacer. También cuenta con un sistema que automatiza la operación hipotecaria, el cual genera la escritura de manera rápida.

## ¿En qué momento tengo que solicitar la Hipoteca Express con Seguro de Títulos?

Es recomendable que lo solicite cuando inicie el proceso de solicitud de crédito hipotecario.

## ¿Qué documentos se requieren para acceder a la Hipoteca Express?

- ✓ Certificado de Dominio Vigente
- ✓ Certificado de Gravámenes y Prohibiciones
- ✓ Cédula de Identidad
- ✓ Informe de Tasación (que será efectuado por el Banco).
- ✓ Sin perjuicio de lo anterior, podría requerirse otros antecedentes en casos puntuales.

## ¿Qué tengo que firmar para contratar el seguro de título?

Tiene que firmar la solicitud de incorporación al seguro y la declaración de compraventa respectiva.

## ¿Qué documento acredita que tengo un Seguro de Títulos?

Un Certificado de Seguro de Títulos definitivo que emite la Compañía de Seguros (FAF International Seguros Generales S.A), en el cual se individualiza el asegurado, la vivienda, el monto asegurado, entre otros.

## ¿Cómo y cuándo se cobra el Seguro de Títulos?

Se cobra una prima única, de una sola vez y sin deducible cuando se hace la transacción de compraventa o hipoteca.

## ¿Cuánto cuesta el seguro de títulos?

El costo del seguro de títulos para una compraventa de un precio de UF 1 a 4000 es de UF 8.

## ¿Qué diferencia hay entre el proceso hipotecario tradicional y una Hipoteca Express con seguro de títulos?

El proceso hipotecario tradicional implica un período de estudio, con costos asociados por la obtención de documentos como escrituras, inscripciones, antecedentes y otros. En el sistema tradicional, una vez finalizado el estudio, si es que éste salió conforme, tendrá que esperar aún que la escritura sea inscrita en el Conservador para que el Banco entregue el producto del crédito. Con Hipoteca Express sólo se requieren los documentos básicos para la operación, los cuáles son fáciles y baratos de obtener. Luego, gracias al estar protegido por el seguro, el Banco puede adelantar el pago del crédito con la firma de todas las partes de la escritura, sin tener que esperar a la inscripción.

## ¿Por qué se requieren menos documentos?

Porque al estar protegido por un seguro al comprar el inmueble, no se necesita indagar cada detalle de todos los antecedentes de hace muchos años atrás, dejando de lado entonces costos de escrituras, inscripciones y otros de los propietarios antiguos.

### ¿Cuándo me puedo cambiar de casa si contrato Hipoteca Express con seguro de títulos?

Mucho antes que en el proceso tradicional. Además, el banco puede pagar al vendedor sin esperar la inscripción de la escritura.

### ¿Quién respalda el seguro de títulos de la Hipoteca Express?

FAF International Seguros Generales S.A., que es una empresa chilena que forma parte de First American Financial Corporation (120 años de experiencia), que vende seguro de títulos en más de 70 países.

### ¿Qué tipo de propiedades son aseguradas con seguro de títulos?

Todo tipo de propiedades, tales como departamentos, casas, propiedades rurales, locales comerciales, etc.

### ¿Qué asegura?

Asegura el dominio de la vivienda frente a posibles defectos o vicios en los títulos, protegiendo este derecho frente a cualquiera que reclame un interés sobre la vivienda.

### ¿Qué significa que existan defectos o vicios en los títulos?

Que hay errores o problemas en los antecedentes del inmueble que pudieran provocar reclamos o acciones de terceros sobre éste o dificultades para su venta.

### ¿Aplica el seguro si ya sé que existe un defecto o vicio en los títulos?

No, como cualquier otro seguro, es sólo para el riesgo de defectos desconocidos.

### ¿Qué cubre el seguro de Títulos?

- ✓ **Compraventa POL 1 10 001:** Cubre la pérdida patrimonial del asegurado y los costos, honorarios y gastos en que incurran los abogados u otros profesionales designados por la Compañía durante la tramitación de un Siniestro (gastos legales) frente a un vicio en los títulos del inmueble.

### ¿Cuándo empieza la cobertura del Seguro de Títulos?

Cuando firma la escritura la última de las partes en Notaría.

### ¿Cuál es el monto asegurado?

El monto asegurado es el precio de la compraventa, (considera plusvalía de hasta 200% del precio, como la depreciación del inmueble).

### ¿Cuál es el monto que paga la Compañía?

La Compañía pagará sólo el perjuicio económico efectivo, hasta el monto máximo indicado en la respuesta anterior, excluyendo daño moral, lucro cesante, daños a la imagen, molestias y perjuicios indirectos, sufridos por el asegurado.

### ¿Cuál es la vigencia del seguro?

El seguro está vigente hasta la próxima venta del inmueble, tanto para el dueño como para sus herederos.

### ¿A quién tengo que contactar si tengo un problema con los títulos?

Directamente a la compañía FAF International a los números de teléfono, dirección o correo electrónico que encontrará en su Certificado de Seguro de Títulos.

### ¿Quién paga los servicios legales si hay un error en los títulos?

Si usted ha contratado la Hipoteca Express con seguro de títulos, FAF International se hace cargo de gestionar y pagar los servicios legales, en caso que haya un problema con los títulos.

### ¿Si yo muero y mis hijos heredan la casa, se mantiene el seguro?

El seguro se mantiene para proteger a los herederos. Sólo caduca cuando la propiedad se vende nuevamente.

### ¿Si yo vendo la casa qué pasa con el seguro de títulos?

No se traspasa al nuevo comprador.

### **¿Puedo pedir seguro de títulos en regiones?**

Sí, la hipoteca Express con seguro de títulos está disponible a lo largo de todo el país.

### **¿Es el comprador el que paga el seguro de títulos?**

Sí, el comprador del inmueble.

### **¿Este seguro también cubre problemas en la construcción en la vivienda?**

No, el seguro de títulos, como lo indica su nombre cubre los problemas que presenten los títulos de la propiedad.

### **¿Existe alguna entidad del Estado que regule el funcionamiento del seguro de títulos?**

FAF International, como cualquier compañía de seguros chilena, está sujeta a la supervisión de la Superintendencia de Valores y Seguros.

### **¿Es lo mismo el seguro de títulos que el seguro de desgravamen?**

No, no es lo mismo.

### **¿El Seguro de Títulos tiene exclusiones?**

Sí, se encuentran detalladas en la Póliza de Seguro de Títulos.

### **¿Qué alternativas de indemnización tiene la Compañía de Seguros?**

La compañía puede elegir, una o más de las siguientes alternativa: a) deducir cualquier acción o proceso judicial o extrajudicial o realizar cualquier otro acto que estime necesario o conveniente para constituir, sanear o proteger el dominio o para prevenir o reducir una pérdida patrimonial; b) transar por cuenta del Asegurado con un tercero que mantenga un reclamo respecto del Inmueble; o c) pagar una indemnización al asegurado. La elección de las alternativas no elimina la obligación de la compañía de pagar una indemnización si al final el asegurado sufre una pérdida patrimonial.

### **¿Cuál es el plazo que tengo para denunciar un siniestro?**

Existe un plazo máximo de 5 días hábiles, contados desde que se tiene conocimiento de él.

### **¿Qué pasa si al momento de pagar un siniestro mi vivienda se encuentra hipotecada?**

La Compañía de Seguros tendrá la opción de pagar al acreedor hipotecario el monto total o parcial del Siniestro, y dicho pago se considerará pago en virtud de la póliza que se rebajará del Monto Máximo del Seguro.

### **¿Qué pasa si tengo diversos siniestros?**

También están cubiertos por el seguro de Títulos. Se debe considerar que todo pago realizado por la Compañía, con excepción de los gastos legales, se considerará pago parcial que se rebajará del monto máximo del seguro.

### **¿A quién le hago llegar otras consultas sobre el seguro de títulos?**

Al Banco y/o a la Compañía.

### **¿Se puede asegurar una parte del valor total de la propiedad?**

No, se debe asegurar el dominio completo, no parcialmente. Corresponde proteger el valor total de la compraventa.

### **¿Dónde puedo aprender más sobre el seguro?**

En el sitio web de FAF International [www.faf.cl](http://www.faf.cl), usted encontrará todo lo que necesita saber sobre el seguro de títulos.

¿Cuál es la tabla de precios?

**PRIMAS SEGURO DE TITULO - SCOTIABANK**

**01/09/2010**

**Compraventa**

<b>Monto Propiedad (UF)</b>	<b>Cliente con Iva (UF)</b>	<b>Informe Estudio Título Abreviado (UF)</b>	<b>Redacción Escritura (UF)</b>	<b>Total a pagar (UF)</b>
0 - 4.000	8,00	2,50	2,00	12,50
4.001 - 10.000	11,00	2,50	2,00	15,50
10.001 - 15.000	14,00	2,50	2,00	18,50
15.001 - 20.000	17,00	2,50	2,00	21,50

**A modo de ejemplo, en una compraventa de UF 4.000:**

- ✓ Los gastos de operación tradicional son aprox. UF 5. Por UF 7.5 adicionales se accede a una póliza de Seguro de Títulos que lo protegerá hasta la próxima venta del inmueble.