

- Sugerencias:

- Aparte un lugar tranquilo durante una hora
- Mejore su conexión
- Prepárese para tomar apuntes
- Redacte su consulta (sencilla) de una sola vez
- Mantenga una actitud positiva





Learning|Group

Capacitación Para Reproductores

INFORMACIÓN IMPORTANTE

**LA CLASE QUEDARÁ GRABADA Y
PODRÁN REVISARLA CUANDO
QUIERAN**



The image shows a Zoom meeting interface. At the top, there is a dark bar with the text "CONNECTION PROBLEMS?" and a "RECONNECT" button. The main video area shows a low-angle shot of modern glass skyscrapers against a blue sky with clouds. A black arrow points to a red "..." menu icon in the top center of the video. A large black text box is overlaid on the video with the text: "SI PIERDE LA SEÑAL MARQUE EL BOTÓN RECONECTAR".

On the right side, there is a chat window. At the top of the chat, it says "Request to speak" with a hand icon, "1" with a person icon, and "00:01:32" with a clock icon. The chat contains three numbered instructions:

- 1) Escriba su pregunta completa
- 2) Deje que el profesor termine de explicar un concepto
- 3) Haga preguntas al final de la explicación y sobre lo que se está exponiendo

At the bottom of the chat, it says "To everybody" with a menu icon, "Chat" with a menu icon, and a text input field "Write your message here...".

In the bottom left corner of the overall image, there is a logo for "WJ WEBINARJAM".

CONNECTION PROBLEMS? RECONNECT

SI PIERDE LA SEÑAL
MARQUE EL BOTÓN
RECONECTAR

Request to speak 1 00:01:32

Escriba aquí sus preguntas:

- 1) Escriba su pregunta completa
- 2) Deje que el profesor termine de explicar un concepto
- 3) Haga preguntas al final de la explicación y sobre lo que se está exponiendo

To everybody ... Chat ...
Write your message here...

FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO

RUTH AGUILERA JADRIEVIC

INGENIERO COMERCIAL – CORREDORA DE PROPIEDADES

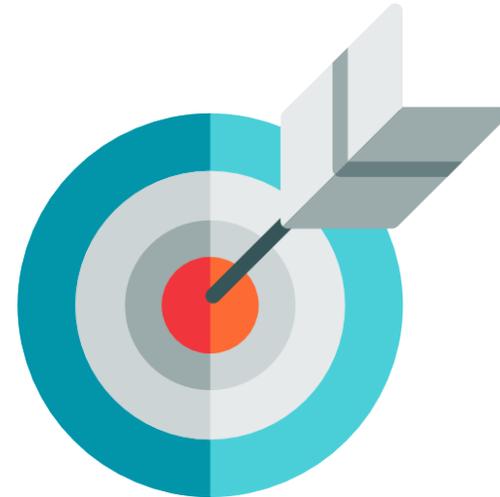
2020



BIENVENIDOS

OBJETIVOS DEL MÓDULO

1. Entregar nociones básicas sobre términos e instrumentos de uso habitual en la banca, tanto a nivel de persona/usuario cliente del Banco así como también a nivel de profesional independiente que ejerce la actividad de corretaje.
2. Explicar alternativas y productos que permiten financiar la adquisición de una propiedad:
 - Tipos de financiamientos
 - Evaluación del sujeto de crédito
 - El refinanciamiento



FORMAS DE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD



COMPRA CON CREDITO



14 bancos nacionales

5 sucursales de bancos extranjeros

1 banco estatal

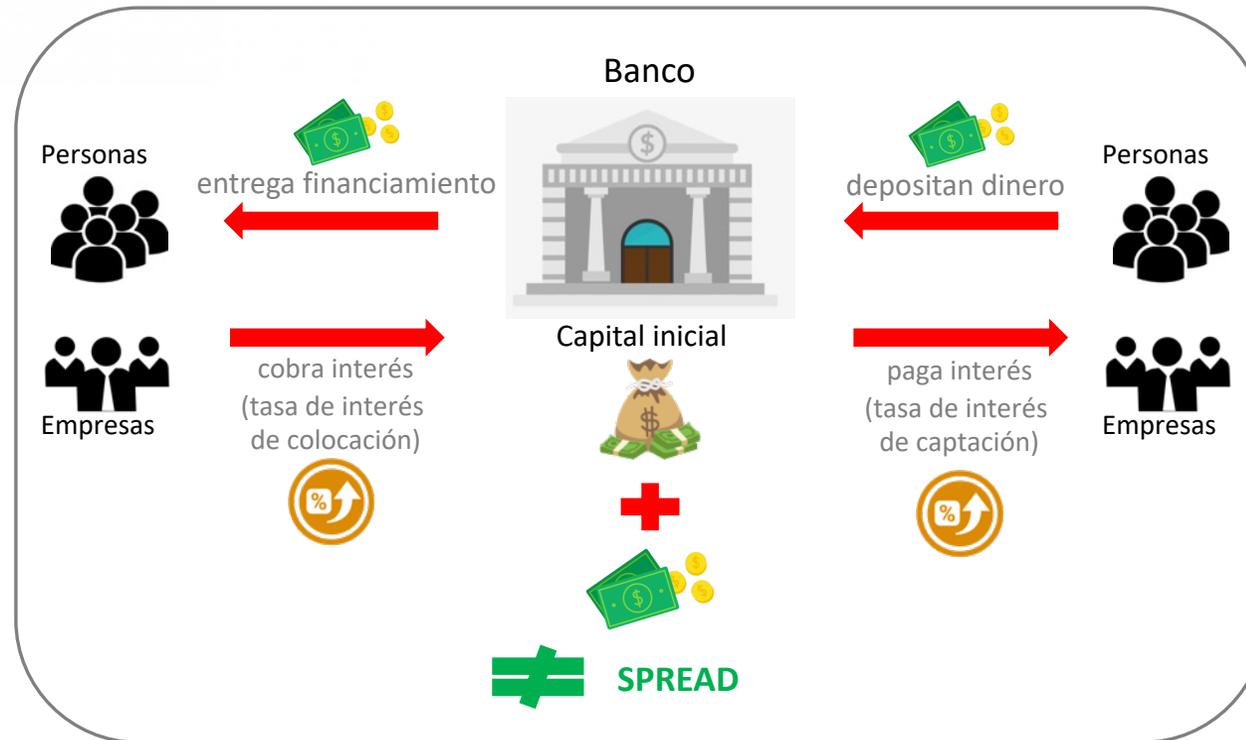
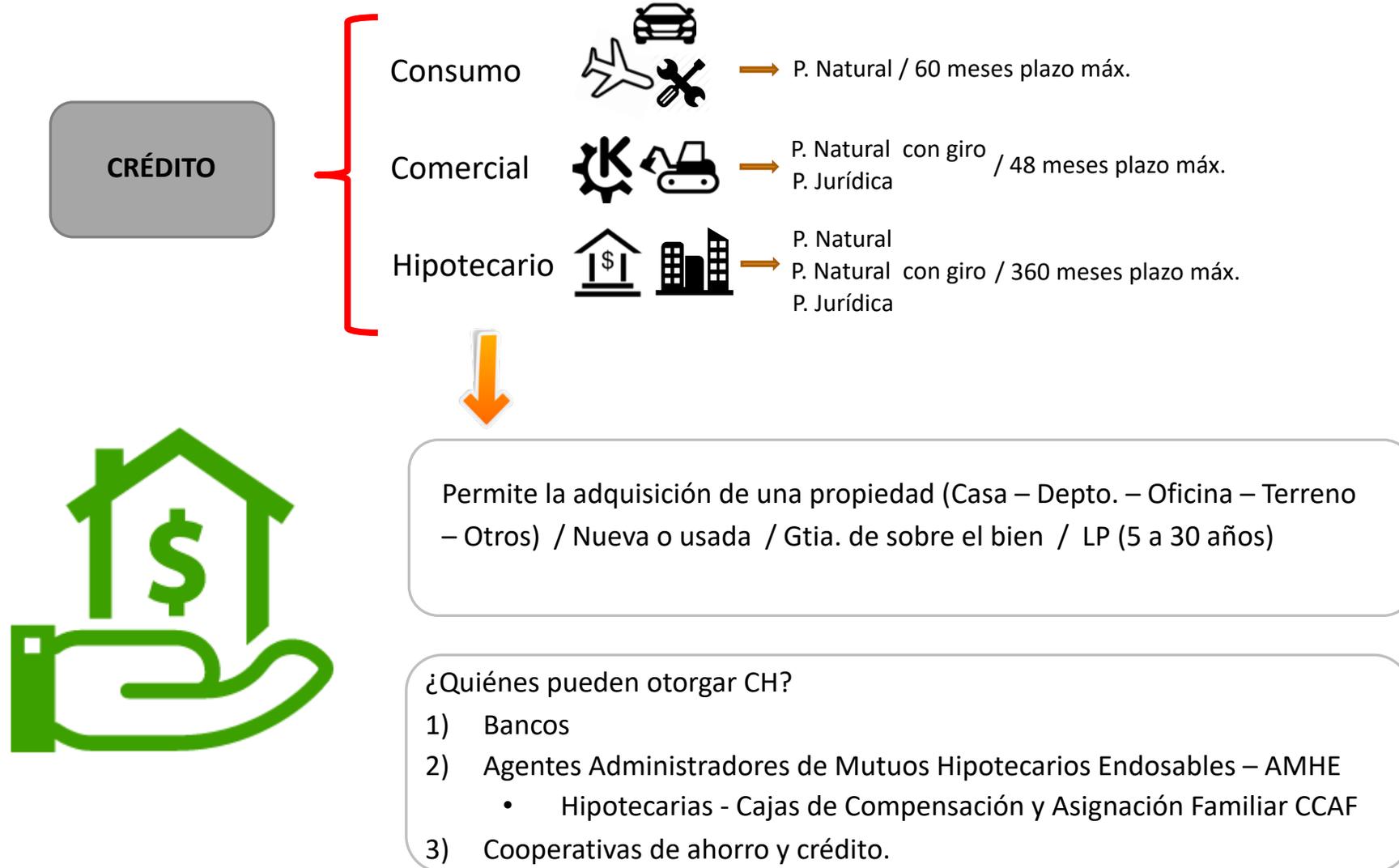
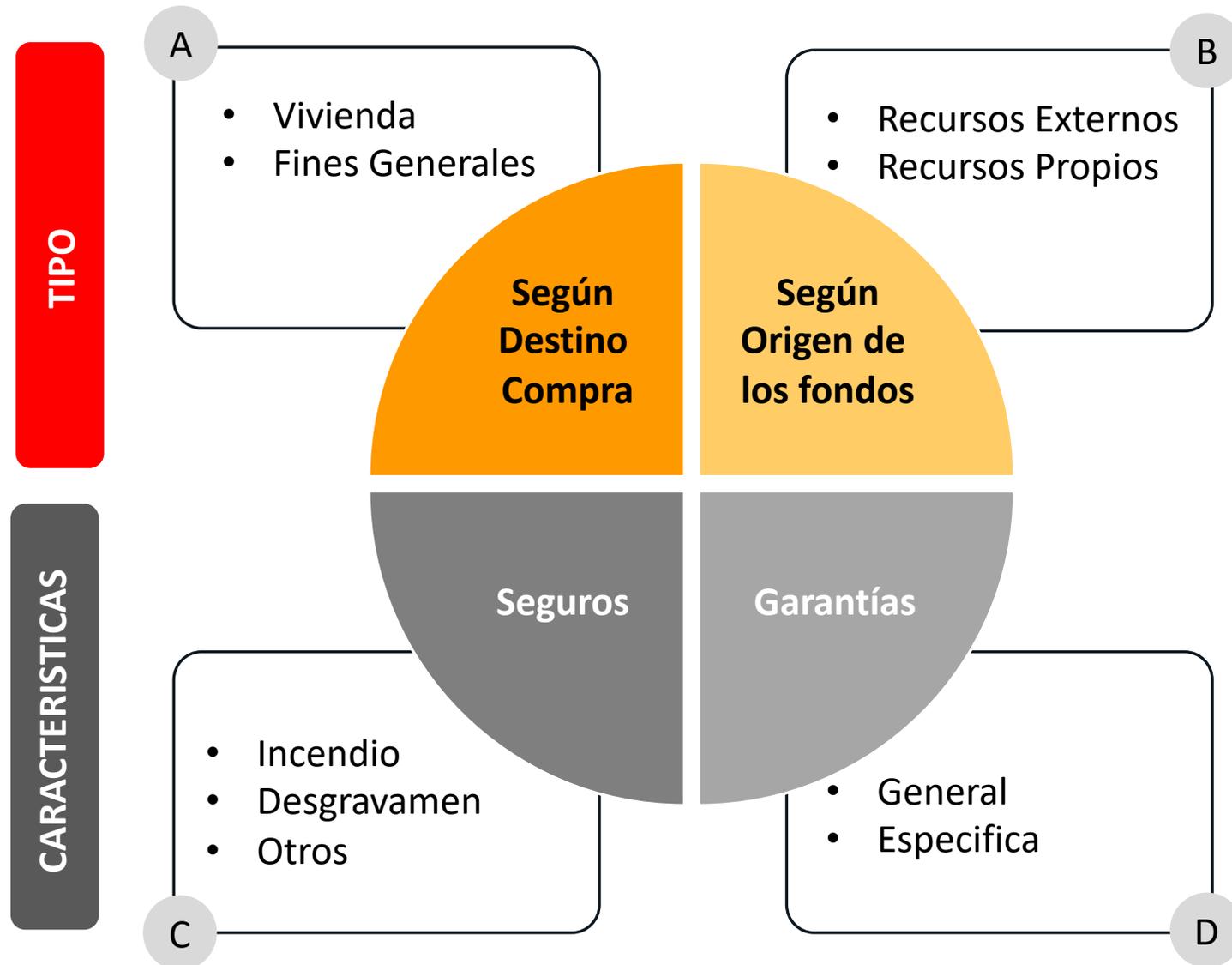


Diagrama resumen de la operatoria de los Bancos

CRÉDITO HIPOTECARIO



Características de los CH



B Tipos de CH según origen de los Fondos

RECURSOS EXTERNOS

- Mutuo Hipotecario Endosable
- Crédito Hipotecario en Letras



RECURSOS PROPIOS

- MH con Tasa Fija
- MH con Tasa Variable
- MH con Tasa Mixta

- La fuente de financiamiento son documentos llamados “Letras Hipotecarias” (LH = instrumentos mercantiles de inversión), cuyo fin es otorgar un préstamo hipotecario.
- Son emitidas al portador por instituciones financieras y adquiridas por inversionistas a través de bolsas de comercio o por el mismo banco.
- La ti de la LH corresponde a la rentabilidad que percibirá el inversionista en caso de adquirirla a su valor par. La ti del préstamo estará formada entonces por la ti de la letras + la comisión bancaria.
- Al producirse la venta de las letras hipotecarias, los inversionistas pueden adquirir un valor distinto o igual a la tasa nominal; en caso de existir diferencias, estas serán de cargo o beneficio del cliente que solicitó el crédito.
- No ofertable, solo créditos en stock, el que se ha ido extinguiendo por extinción de la deuda o refinanciamiento.

- MH con Tasa Fija: la tasa de interés queda pactada por toda la duración del crédito
- MH con Tasa Variable: la tasa pactada se modifica a lo largo del desarrollo del crédito.
- MH Tasa Mixta: combinación de las dos tasas de interés explicadas anteriormente, es decir, al comienzo del periodo del crédito considera una tasa de interés fija y después, una tasa de interés variable.

C Tipos de Garantías Hipotecarias

ESPECIFICA

El bien inmueble respalda una operación en particular, como puede ser, un crédito hipotecario.

GENERAL

El inmueble respalda el pago de cualquier tipo de deuda que el cliente contraiga o pueda contraer con el banco.

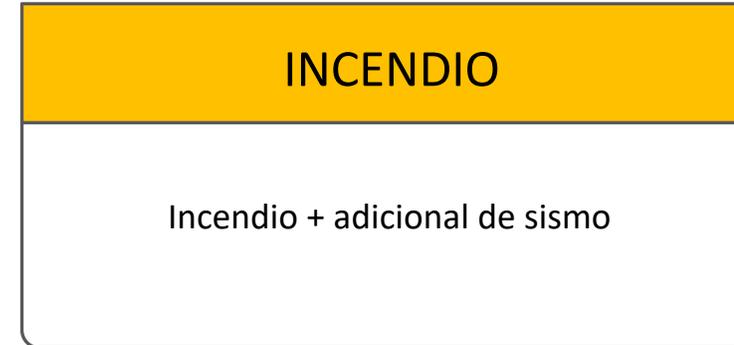
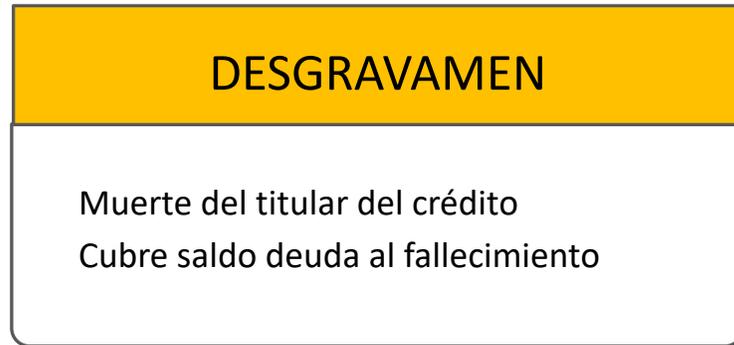


Una propiedad puede tener más de una hipoteca (orden de prelación)

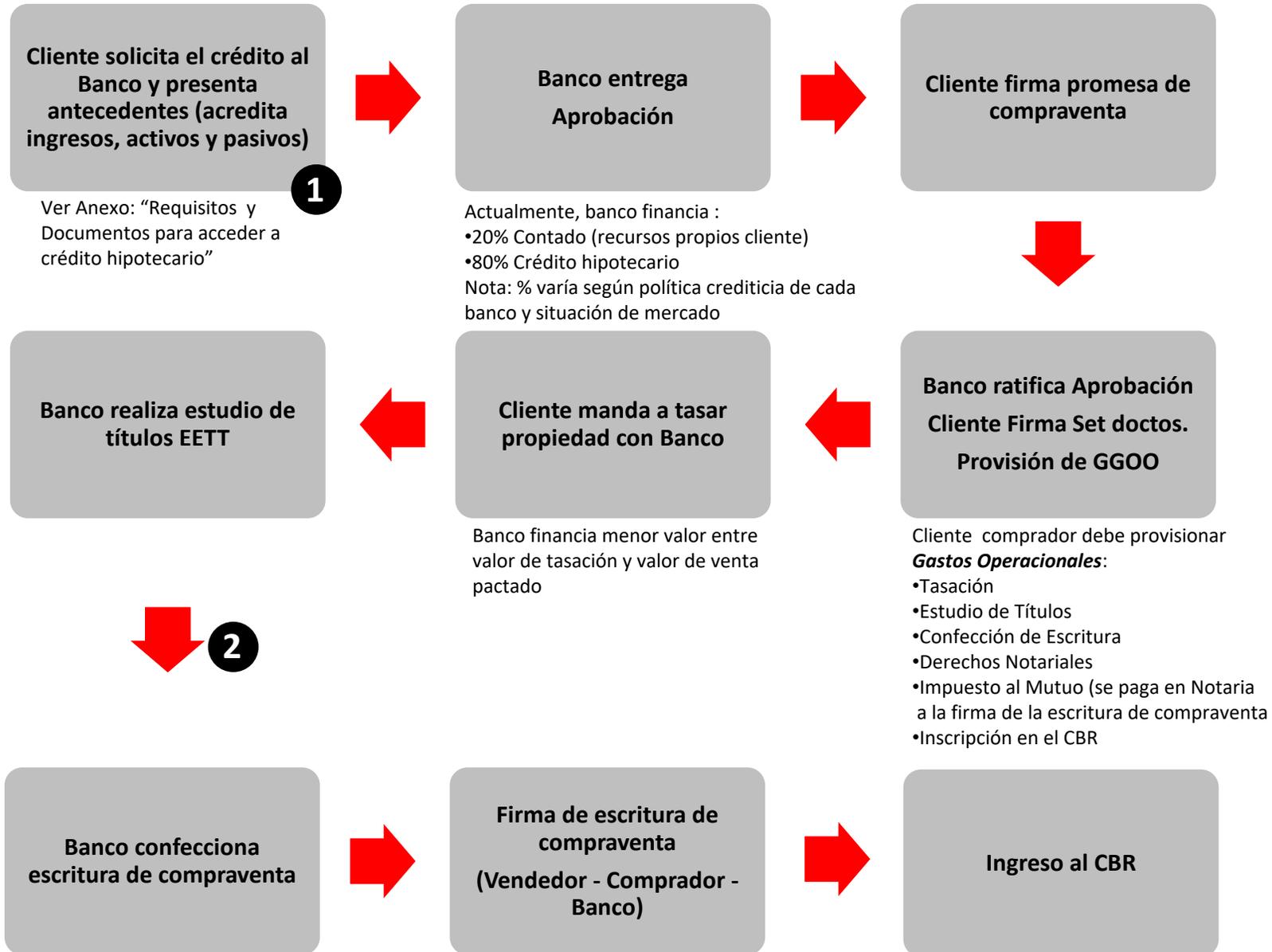
Circular 3.505 / septiembre de 2010

- ✓ Clausula de garantía general debe ser siempre opcional para el cliente
- ✓ Se puede constituir G. General mediante Formulario donde cliente indicará que desea una garantía general pese a que puede obtener el crédito en las mismas condiciones y con garantía específica. Ahora bien, una vez firmada la escritura, debe respetarse lo convenido en ella, lo que incluye el tipo de garantía entregada por el deudor.

D Seguros asociados a un CH



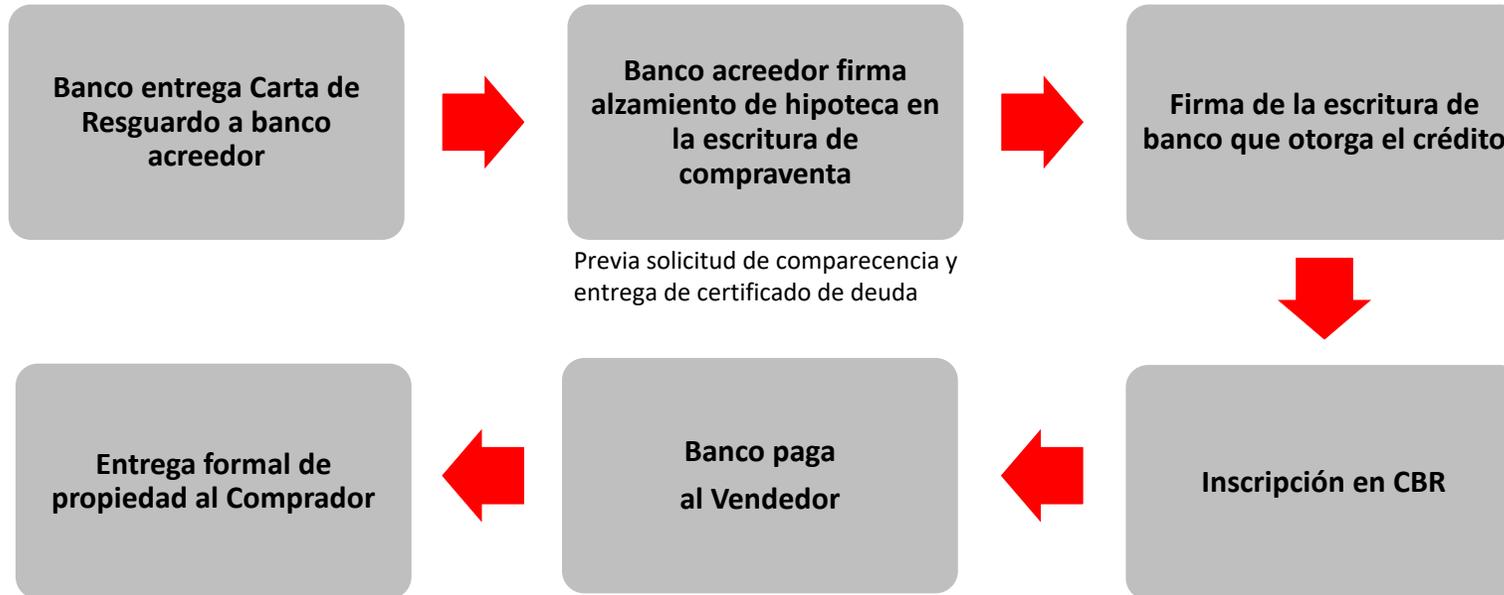
FLUJO DE C.HIPOTECARIO





- Certificado Dominio Vigente
- C. Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones y Litigios

2 Si propiedad a comprar tiene deuda



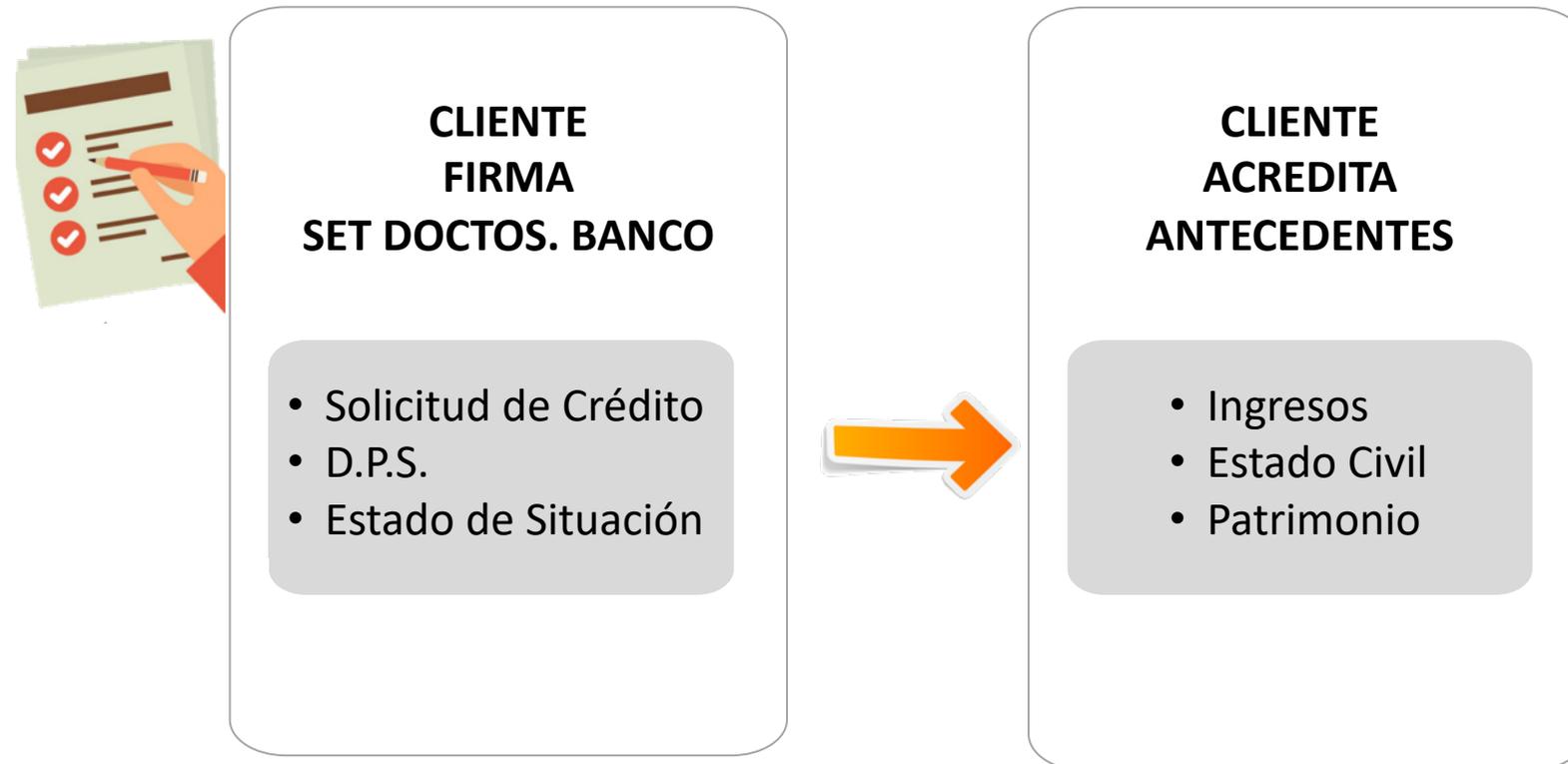
Previa solicitud de comparecencia y entrega de certificado de deuda

- Certificado Dominio Vigente
- C. Hipotecas, Gravámenes, Prohibiciones y Litigios

1 REQUISITOS PARA OBTENER CH

Los requisitos están definidos en la política de riesgo de cada Banco y varían según este vaya ajustando las exigencias según el riesgo país y condiciones de mercado.

Estos documentos deben ser presentados tanto para el cliente solicitantes del crédito (Comprador), cónyuges , codeudores y/o avales, si fuese el caso.



Acreditación de Ingresos

ACTIVIDAD		DOCUMENTACIÓN PARA ACREDITAR	DONDE SE OBTIENE
Persona Natural	Empleado	Contrato Indefinido	Empleador
		3 últimas liquidaciones de sueldo	Empleador
		12 últimas Cotizaciones Previsionales	AFP
	Jubilado	3 últimas pensiones	EX Empleador
	Independiente	Declaración Anual Imp. Renta de los últimos 2 años	S.I.I.
		Boletas de Honorarios de últimos 6 meses	S.I.I.
		Últimos 6 pagos de impto. Mensual- IVA o PPM	S.I.I.
	Rentista	Contratos vigente de propiedades que generan renta	Cliente
		Certificado de Dominio Vigente y CHGP de propiedades que generan renta	CBR
		Declaración Anual Imp. Renta de los últimos 2 años	S.I.I.
Persona Jurídica	Debe estar realizado el estudio de la sociedad. Para ello se debe tener copia de escritura de la sociedad, sus modificaciones y anotaciones al margen, Inscripción en el Registro de Comercio; extracto y Publicación en el Diario Oficial	2 últimos Balances	S.I.I.
		Declaración Anual Imp. Renta de los últimos 2 años	S.I.I.
		Últimos 6 pagos de impto. Mensual- IVA o PPM	S.I.I.

Acreditación Estado Civil

ESTADO CIVIL		DOCUMENTACIÓN PARA ACREDITAR	DONDE SE OBTIENE
Casado/a	Sociedad Conyugal	Certificado de Matrimonio	Servicio de Registro Civil e Identificación
	Mujer casada en Soc. Conyugal que compra bajo el Art. 150 del Código Civil	Certificado de Matrimonio con subinscripción	Servicio de Registro Civil e Identificación
		Acreditar actividad separada de la del cónyuge mediante liquidaciones de sueldo, antigüedad laboral, cotizaciones previsionales AFP	Empleador - AFP
	Separación de Bienes	Certificado de Matrimonio con subinscripción	Servicio de Registro Civil e Identificación
	Participación en las Gananciales	Certificado de Matrimonio con subinscripción	Servicio de Registro Civil e Identificación
Divorciado/a		Certificado de Matrimonio con subinscripción	Servicio de Registro Civil e Identificación
Vuido/a		Certificado de Matrimonio	Servicio de Registro Civil e Identificación
		Certificado de Defunción de cónyuge	Servicio de Registro Civil e Identificación
Soltero/a		Declaración Jurada de Soltería	Notaria

Acreditación de Patrimonio

Tipo		Documento a presentar
Activos	Vehículos	Fotocopia del padrón/Certificado de Inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados
	Bienes Raíces	Fotocopia de las escrituras de compraventa
	Acciones - Depósitos a Plazo	Fotocopia de los certificados de dominio de los títulos
Pasivos /Deudas	Casas Comerciales y Tarjetas de Créditos	Estados de cuenta
	Líneas de Crédito	
	Créditos de consumo o hipotecarios vigentes	Ultimo cupón de pago Cuadro de Pago

LEASING HABITACIONAL



Sistema de financiamiento para adquirir una vivienda (nueva o usada, radio urbano), mediante el cual se suscribe un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

- ✓ No existen límites de precios en el valor de la propiedad, excepto si se postula a subsidio habitacional, el que actúa de manera complementaria al leasing.
- ✓ Se recomienda optar por este sistema cuando se desea adquirir viviendas cuyo valor fluctúe entre las 500 y las 1.500 UF.
- ✓ 3 restricciones: no se pueden adquirir sitios ni derechos sobre propiedades como tampoco viviendas de madera ni adobe; el precio de la vivienda no puede ser inferior a UF 500 UF y ésta debe estar acogida al DFL 2 de 1959.



VENTAJAS

- Permite un pie menor que CH (5% v/s 20%).
- Transforma el arriendo mensual en una inversión para convertirse en propietario.
- Permite acceso a subsidio habitacional directo hasta de UF 425, sin ahorro previo, de manera inmediata que no requiere postulación ni puntaje.
- El precio de la vivienda se fija en el momento de la firma del contrato de leasing habitacional, y la Ley no permite que sea modificado posteriormente.
- No están afectos al Impuesto al mutuo.

DESVENTAJAS



- La propiedad no se inscribe a nombre del cliente hasta que éste haya cancelado la última cuota.
- Tasa de intereses mayor a los de los CH.
- El subsidio no se paga al contado: SERVIU lo entera en forma trimestral en la cuenta de ahorro del cliente, disminuyendo el valor del aporte o cuota mensual.

SUBSIDIO HABITACIONAL

Ayuda directa que entrega el Estado a aquellas personas que no pueden financiar por si solas su primera vivienda, que se complementa con el ahorro familiar y en algunos casos con créditos hipotecarios.



- ✓ Existen distintos programas, con distintos requisitos de Ahorro Mínimo y Fechas de postulación
- ✓ El ahorro mínimo exigido debe acreditarse en una Cuenta de Ahorro para la Vivienda
- ✓ Mas Información www.minvu.cl



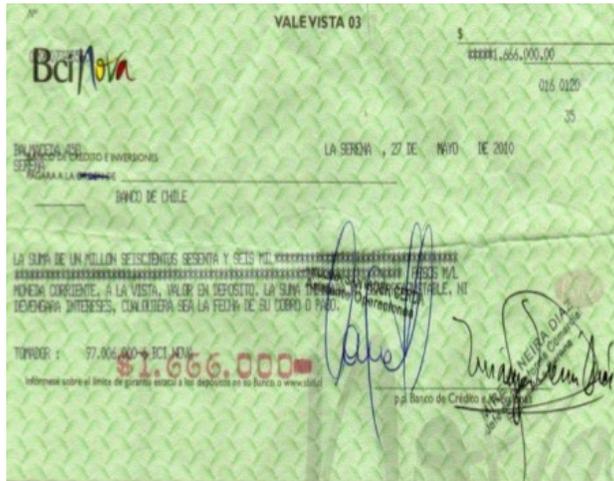
- Ser mayor de edad.
- Interesado y su cónyuge no pueden ser propietarios de una vivienda, haber recibido antes un subsidio habitacional ni haber sido propietarios de una vivienda adquirida con subsidio habitacional.
- No pueden postular simultáneamente marido y mujer, aún cuando se encuentren separados de hecho.
- No se puede postular a distintos programas.

CONTADO

- ✓ Declaración Origen de Fondos
- ✓ Vale Vista
- ✓ Deber de informar operaciones sobre 10.000USD a la UAF



¿Qué es un Vale Vista?



Representa un valor cierto tanto para quien paga como para el que recibe. Es absolutamente seguro, ya que los bancos sólo emiten vale vistas si el dinero está "a la vista", es decir, físicamente disponible en una cuenta corriente, cuenta vista o en efectivo.

MODO DE COBRO 1) Por caja 2) Deposito en Cta.

EMISION 1) A la orden 2) Nominativo

REFINANCIAMIENTO

REFINANCIAMIENTO

```
graph TD; A[REFINANCIAMIENTO] --> B[CARGA FINANCIERA]; A --> C[COMPRA DE CARTERA];
```

CARGA FINANCIERA

- ✓ Dividendo: 25% a 30 % de Ingresos
- ✓ LCA y TC se considera como deuda (aunque deuda este en cero)
- ✓ Rebajar Cupos de Producto no utilizados

COMPRA DE CARTERA

- ✓ Mismo Banco – Otro Banco
- ✓ Mejora de Tasa y Condiciones
- ✓ Nuevo crédito y GGOO
- ✓ Hipoteca se traslada con nuevo crédito
- ✓ Pierde condición de CH Vivienda y beneficios tributarios Art 55 Bis

Art.55 Bis de la Ley de la Renta

Los contribuyentes podrán rebajar de la Renta Bruta imponible anual, los intereses efectivamente pagados durante el año al que corresponde la renta, provenientes de créditos con garantía hipotecaria que se destinaron a adquirir o construir una o más viviendas habitación, cualesquiera sean las características de éstas (nuevas o usadas), o de créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos.

Podrán acceder a este beneficio las personas naturales afectas al impuesto Único de Segunda Categoría y las personas naturales afectas al impuesto Global Complementario, cualquiera que sea el tipo de rentas -efectivas o presuntas- que declaren en la base imponible de dicho tributo.

CANCELACION Y ALZAMIENTO DE GTIAS.



Ley N° 20.855
(23 de enero de 2016)



Nuevos Derechos

- Costo Cliente \$0.
- Banco debe tramitar alzamiento de la prenda/ hipoteca
- Plazo = 45 días desde que se extinguen las obligaciones o se realiza la solicitud.
- Banco debe informar a cliente en un plazo no superior a 30 días después de finalizado el trámite.
- CH con Garantía General = Banco debe informar dentro de 20 días contados a partir del pago íntegro de todas las obligaciones garantizadas, la posibilidad de solicitar el alzamiento.
- CH con Garantía Específica = Banco debe alzarla sin que el cliente deba realizar alguna gestión de acuerdo a los plazos.