

Clase Práctica: Venta de Propiedades con Subsidios Habitacionales por Herederos

Objetivo de la sesión

Aplicar los conocimientos legales, tributarios y operativos en la gestión de venta de inmuebles heredados que serán adquiridos mediante subsidios habitacionales.

Actividades Prácticas

1. Simulación de Caso Real

Escenario: Tres hermanos heredan una propiedad en Maipú. Uno de ellos desea vender su parte a un comprador que postula al subsidio DS1.

Tareas:

- Analizar si la propiedad está regularizada (posesión efectiva, inscripción en el Conservador).
- Determinar si se requiere partición o cesión de derechos.
- Identificar si el comprador puede aplicar subsidio en este contexto.

2. Revisión de Documentos

- Certificado de posesión efectiva
- Escritura de cesión de derechos hereditarios
- Tasación comercial vs. fiscal

Objetivo: Verificar si los documentos están completos y aptos para iniciar la compraventa.

3. Cálculo del Subsidio y Precio de Venta

- Usar valores reales de propiedades similares.
- Aplicar criterios del DS1 según perfil del comprador.
- Determinar si el precio de venta se ajusta al subsidio disponible.

4. Redacción de Escritura de Compraventa

- Incluir cláusulas especiales por tratarse de herencia.
- Mencionar cesión de derechos si no hay partición.
- Simular firma ante notario.

5. Simulación de Trámite ante SERVIU

- Preparar carpeta con documentos requeridos.

- Identificar errores comunes en la postulación.
- Simular entrevista con funcionario SERVIU.

Evaluación

- Análisis de caso con rúbrica legal y comercial.
- Presentación grupal de solución propuesta.
- Retroalimentación del facilitador.