

FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO

INTRODUCCION

INSTITUCION FINANCIERA

Es la institución donde, como profesionales del corretaje de propiedades y asesorías inmobiliarias, nos acercamos para coordinar con uno de sus ejecutivos de cuentas, la tramitación de créditos para nuestros clientes.

CONTACTOS INICIALES

En el acercamiento hacia el Ejecutivo del Banco, debemos lograr en primer término una verdadera comunicación y lograr una relación efectiva en lo concreto y no con evasivas. Una buena relación de amistad es brindarle una información completa, fidedigna y real del postulante al crédito.

EJECUTIVO DE CUENTAS

Siempre debemos identificarnos como registrados en una organización gremial que avala nuestra experiencia y comportamiento tanto ético como profesional.

ACCESO AL AREA INMOBILIARIA

En el primer acercamiento a la institución y al ejecutivo(a), deberemos evaluar la afinidad personal que hemos logrado.

Solicitaremos una carpeta con los antecedentes que necesitamos presentarle, y esta presentación deberemos mantenerla siempre hacia su persona, evitando dejarle mensajes con terceras personas de la institución financiera.

Tenemos que ser lo más transparentes posibles en la presentación del negocio y evitar no ser atendidos con la preferencia que necesitamos.

INTRODUCCION

En 1980 se crean las Administradoras de Fondos de Pensiones y junto con el desarrollo de dicha industria comienzan a aparecer en Chile instrumentos de inversión de largo plazo a un costo de capital apropiado.

A este hito en la evolución financiera nacional se suman otras causas, tales como:

- a) La inflación tiende a estabilizarse.
- b) El PGB (Producto Geográfico Bruto) se consolida en tasas altas después de la crisis de 1982.
- c) La Unidad de Fomento se consolida como unidad de reajustabilidad.
- d) Las Administradoras de Fondos de Pensiones comienzan a inyectar una considerable y creciente cantidad de recursos frescos al sistema financiero.
- e) Debido a las necesidades de los inversionistas institucionales comienzan a aparecer nuevas necesidades de inversión, tanto por tipo de renta como por plazo de maduración de las mismas.

El efecto de este nuevo escenario sobre el mercado hipotecario es que aparecen letras de crédito hipotecario a tasas menores y con plazos de hasta veinte años, lo que comienza a maximizar el potencial de desarrollo del mercado inmobiliario.

El pionero en el desarrollo de las letras hipotecarias fue el Banco del Estado ya que en un principio las Administradoras de Fondos de Pensiones se atrevían a invertir sólo en instrumentos con respaldo estatal. Entonces, las grandes cantidades de dinero que acumulaban las Administradoras de Fondos de Pensiones se canalizaron a las viviendas con subsidio, a través de las Letras Hipotecarias.

Con el correr del tiempo, los fondos acumulados por las Administradoras de Fondos de Pensiones fueron creciendo y las letras del Banco del Estado se hicieron insuficientes. Por otro lado el mercado bancario fue fortaleciéndose y haciéndose, por lo tanto, menos riesgoso.

En este escenario la Superintendencia de Administradora de Fondos de Pensiones autorizó a éstas a invertir en letras bancarias con determinados márgenes, tanto por letras como por bancos. Esto dio un nuevo impulso al

mercado hipotecario, pero aún en forma cauta. Por ejemplo, los bancos privados daban a un plazo no mayor a doce años y sólo el Banco del Estado otorgaba créditos a veinte años y muy pocos en números.

Pero, ya los primeros afiliados a las Administradoras de Fondos de Pensiones empezaron a jubilar con rentas vitalicias en las Compañías de Seguros de Vida. Estas instituciones, al otorgar una renta vitalicia, se comprometen a pagar una pensión hasta el día que muere el jubilado. Si pensamos en que la edad promedio al jubilar es entre los 55 y 60 años (a pesar de que la edad legal es los 60 años para la mujer y los 65 para el hombre, existen muchas personas que jubilan anticipadamente) y que la edad promedio de muerte es entre los 70 y 75 años, estas compañías están comprometidas a pagar pensiones por más de 20 años y deben pensar en invertir a esos plazos.

Al empezar a jubilar la gente afiliada a las Administradoras de Fondos de Pensiones, las Compañías de Seguros de Vida comenzaron a acumular fondos. Estos fondos debían ser recolocados en promedio a 20 años plazo, y por lo tanto, empezaron a comprar letras a 20 años.

Pero nuevamente la capacidad de los bancos se hizo pequeña para canalizar estos dineros. Por otro lado se encontraban reacios a financiar a personas con menores patrimonios y a plazos tan largos.

PRESENTE Y FUTURO

Es así como en 1988, fueron autorizados los Mutuos Hipotecarios Endosables como una alternativa más de financiamiento para la vivienda y de instrumentos de inversión para las Compañías de Seguros de Vida.

De la cerca US\$ 7.700 millones que conforman la cartera de las Compañías de Seguros de Vida, un 6% equivalente a US\$ 402 millones, está invertido en Mutuos Hipotecarios y un 19%, equivalente a US\$ 1.272 millones, en letras hipotecarias.

Otros aspectos relevantes, con potencial para influir en el mercado hipotecario nacional, son:

- a) En 1989 se publicó la Ley 18.815 que crea las Administradoras de Fondos de Inversión. En 1991 comienzan a operar los primeros Fondos de Inversión Inmobiliaria, a través de los cuales las Administradoras de Fondos de Pensión pueden invertir en Mutuos Hipotecarios.

- b) En 1993 se publicó la Ley 19.281 que crea el Leasing Habitacional, lo que lleva aparejado la creación de las Administradoras de Fondos para la Vivienda y la aparición en el mercado financiero nacional de la securitización de créditos.

Los instrumentos existentes, los actualmente en tramitación y los que aún están en discusión conforman un todo armónico que permitirá por fin afirmar que el mercado inmobiliario nacional ha alcanzado su pleno desarrollo.

FORMAS DE ACCEDER A UN INMUEBLE

I.- COMPRA AL CONTADO

- a) Valores se cancelan en Notaría a la suscripción de escritura de compraventa.
- b) Documentos (válidos a presentación) quedan en notaría con instrucciones hasta verificarse inscripción libre de gravámenes, hipotecas y anotaciones, salvo las obligadas (servidumbres, Reglamento de Copropiedad, etc.)
- c) Documentos que se dejan pueden ser vales a la vista o depósitos a plazos (en ambos casos endosables).
- d) Se retiran al cumplirse las instrucciones. Notario deja constancia de ello en el libro respectivo.

II.- CREDITO HIPOTECARIO

➤ Condiciones de los Créditos Hipotecarios:

1. - Cada institución financiera puede operar libremente en cuanto al tipo de deudor, monto mínimo, y segmento del mercado a cubrir.
2. - Los plazos para operar se desplazan entre 5-8-12-15 y 20 años con la siguiente distribución:

- Viviendas Nuevas : Hasta 20 años o mas
 - Viviendas Usadas : Hasta 20 años o mas
 - Oficinas y Locales Comerciales : Hasta 15 años o mas
3. - El monto del crédito debe ser expresado en UF
4. - Debe existir una hipoteca inscrita a nombre del banco.
5. - Seguros involucrados: de cargo del deudor - elección banco
- Siniestros (incendio, terremoto, acto terrorista, etc.)
 - Desgravamen (hasta 60 ó 65 años promedio)
6. - Deudor debe costear 25% del valor de la compra.
7. - El dividendo resultante debe ser menor o igual al 25% de la renta líquida demostrable (puede incluirse a cónyuge o grupo familiar en cuyo caso todos se hacen codeudores solidarios).
- Este incluye amortizaciones, intereses y comisión.
 - Se deben pagar dentro de los primeros 10 días de cada mes.
 - El primer dividendo se paga al mes subsiguiente al de la firma de la escritura.
8. - Provisión de fondos para gastos:
- Tasación
 - Estudio de títulos y redacción escritura
 - Notaría
 - Impuesto al Mutuo
 - Inscripción CBR
10. - Destino del préstamo: Adquisición de cualquier bien raíz nuevo o usado.
11. - Condiciones y características del préstamo:
Cada institución financiera fija sus condiciones como por ejemplo montos mínimos del préstamo, valor mínimo de la propiedad, comunas donde se encuentran las propiedades, etc.
12. - Monto del Préstamo: Este no puede exceder del:
- 80% del menor valor, para Viviendas Nuevas o Usadas.
- Tomando como el menor valor entre el precio de venta y el valor de tasación de la misma.
13. - Tasa de interés:
14. - Amortizaciones extraordinarias:
Usted puede reembolsar anticipadamente todo o al menos el 10% del capital adeudado. Este pago anticipado lo puede realizar en dinero, o en

letras de crédito emitidas por la Institución Financiera, de la misma serie y del mismo año.

Esta amortización extraordinaria tiene un costo de cargo del cliente, en relación al monto prepagado.

15. - Tasación del inmueble:

La tasación del inmueble que se ofrece en garantía será hecha por el tasador designado por la Institución Financiera y su costo será de cargo del cliente.

16. - Gastos relativos a operaciones de Préstamos Hipotecarios con Letras (estimado)

- Tasación del inmueble hipotecado
- Estudio de títulos y redacción de escritura
- Gastos Notariales :
- Impuesto al Mutuo
- Inscripción Conservador Bienes Raíces (sobre el valor de la propiedad)

➤ Etapas de un Crédito Hipotecario con Letras

1. - Preevaluación va depender de cada institución

En el plazo establecido, la Institución Financiera le comunicará telefónicamente, vía correo electrónico en primera instancia, si existe a la posibilidad de financiar su crédito hipotecario.

2. - Solicitud.

El paso siguiente, será que usted presente a la Institución Financiera los formularios de solicitud completos, conjuntamente con sus antecedentes personales. (liquidaciones de sueldo, declaraciones de impuesto, etc.)

La Institución Financiera aprovechará la oportunidad para provisionar los fondos necesarios para la tasación de la propiedad).

Si el crédito es para Construcción Individual de Viviendas, deberá presentar además el Proyecto de Construcción.

3. - Tasación Propiedad y Evaluación Crédito.

En una semana, se efectuará la tasación de la propiedad y se evaluará la Solicitud de Crédito.

4. - Recepción Antecedentes Legales y Provisión de Gastos.

Usted deberá presentar a la Institución Financiera los antecedentes técnicos y legales del bien raíz.

5. - Estudio de Títulos y Redacción de la Escritura.

Los abogados de la Institución Financiera realizarán el estudio de títulos, redactarán la Escritura y la enviarán a la Notaría.

6. - Firmas en Notaría.

La Institución Financiera, la persona que efectúe la compra y el vendedor de la propiedad concurrirán a la Notaría a firmar la Escritura.

7. - Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

La Institución Financiera presentará e ingresará la Escritura al Conservador de Bienes Raíces (C.B.R.) para el registro de la transferencia de dominio (compraventa), hipotecas y prohibiciones.

La Institución Financiera informará la fecha de ingreso de la Escritura al Conservador de Bienes Raíces, fecha a partir de la cual se deberá esperar aproximadamente un mes, que es plazo que demora el Conservador de Bienes Raíces en concluir la inscripción.

8. - Emisión y Venta de Letras Hipotecarias.

Una vez que la Escritura es devuelta por el Conservador de Bienes Raíces, se redacta el Informe Final y se emiten las Letras Hipotecarias.

Emitidas las Letras Hipotecarias se procede a transarlas en el mercado secundario (Bolsa de Comercio), a objeto de obtener los recursos necesarios. (Cancelar al vendedor).

➤ Antecedentes requeridos para solicitar un Crédito Hipotecario

A.- ANTECEDENTES DE LAS PERSONAS

a) Antecedentes Personales Solicitante y Aval (si lo hay)

- Solicitud de Crédito (Institución Financiera)

- Certificado de Nacimiento (Oficina Registro Civil)
- Declaración Personal de Salud (formulario de Institución Financiera)
- Autorización Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (formulario de Institución Financiera)
- Fotocopia Cédula Nacional de Identidad (del Solicitante-Cónyuge, Vendedor-Cónyuge y Aval si lo hay)
- Acreditar Estado Civil actual (Comprador, Vendedor y Aval si lo hay)

Casado en Régimen de Sociedad Conyugal:

- Certificado de Matrimonio de recién emisión - actualizado (Oficina Registro Civil).
- En ese caso debe comparecer la mujer autorizando los gravámenes o la codeudora. Se requieren dos fotocopias de la Cédula de Identidad de la mujer.
- En caso de mujeres casadas que actúan por el Artículo 150 del Código Civil, la actividad que genere rentas debe ser separada del marido, y no pueden ser rentas del capital o del patrimonio (renta de arrendamiento, de capitales mobiliarios, etc.) y debe ser acreditada con al menos dos documentos (Por ejemplo: liquidación de sueldo, certificado de antigüedad, AFP).

Casado con Separación de Bienes:

- Certificado de Matrimonio con la constancia de la separación de bienes (Oficina Registro Civil).

Solteros:

- En la Escritura de compraventa se requerirá hacer declaración de soltería.

Viudos:

- En la escritura de compraventa se requerirá hacer declaración de viudez.

Casos especiales:

- Segundas nupcias, matrimonios en el extranjero, etc.: Consultar en Institución Financiera.

b) Antecedentes Comerciales Solicitante y Aval

- Estado Situación (formulario Institución Financiera)
- Acreditar renta líquida mensual y antigüedad en el empleo.

Si es Empleado o Pensionado:

- Certificado emitido por el empleador en que indique el total de haberes de carácter permanente y antigüedad en la empresa (formulario Institución Financiera)
- Tres últimas liquidaciones de sueldo si posee renta (solicitante)
- Renta Variable: seis últimas liquidaciones de sueldo (solicitante)
- Renta Fija: tres últimas liquidaciones de sueldo (solicitante)

Si es Empresario, Comerciante o Industrial:

- Certificado otorgado por el contador, mediante el cual acredite sus ingresos líquidos promedios de los últimos seis meses (contador de la empresa).
- Dos últimos balances firmados por contador y representante legal (contador de la empresa).
- Declaración Impuesto Anual a la Renta de los últimos tres años (contador de empresa)
- Seis últimos pagos Impuesto Mensual / IVA y/o PPM (contador de la empresa)
- Copia Escritura de la sociedad (contador de la empresa)

Si es Profesional Independiente:

- Declaración Impuesto a la Renta de los últimos tres años (solicitante o contador)
- Promedio tres últimos meses de Boletas de Honorarios / fotocopias de las boletas (solicitante o contador)

- Seis últimos pagos Impuesto Mensual / IVA y/o PPM (solicitante o contador)

Si es Rentista:

- Contrato vigente de arriendo (solicitante)
- Fotocopia tres últimos recibos de arriendo de la(s) propiedad(es) que le genera(n) renta (solicitante).
- Certificado de dominio vigente y de gravámenes y prohibiciones de la(s) propiedad(es) que le genera(n) renta (Conservador de Bienes Raíces).
- Declaración de Impuesto a la Renta de los últimos tres años (solicitante)

Si es Agricultor:

- Certificado de dominio vigente y de gravámenes y prohibiciones de la propiedad que le genera renta (Conservador de Bienes Raíces).
- Contratos de arrendamiento, medianería y otros títulos en virtud del cual explota el o los predios (solicitante).
- Relación que indique la superficie total de los predios que explota, señalando si son propios o arrendados (solicitante).
- Declaración de Impuesto a la Renta de los últimos tres años (solicitante).
- Recibo de Contribuciones al día (solicitante).

B.- ACREDITAR ESTADO DE SITUACION

- Fotocopia de certificados de títulos de acciones, bonos, depósitos a plazo y otros activos declarados (solicitante).
- Fotocopia de los últimos recibos de deuda canceladas / casas comerciales u otros acreedores (solicitante).
- Fotocopia de escritura(s) de compraventa y último(s) recibo(s) de contribuciones de bienes raíces (solicitante).
- Última(s) colilla(s) de pago dividendo(s) si hay crédito hipotecario (solicitante).
- Fotocopia de certificado(s) de inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados / padrón (solicitante).

C.- OTROS ANTECEDENTES

- Contratación de Seguro Terremoto (formulario Instituciones Financieras).
- Si el propietario natural y actúa representado: debe acompañar el poder, con vigencia (solicitante).
- Si el propietario es persona natural casada: debe acompañar copia del certificado de matrimonio, con indicación de las subinscripciones al día (Oficina Registro Civil).
- Si el propietario es un menor: debe acompañarse la autorización judicial.
- Si el propietario es una persona jurídica: deberá acompañar los antecedentes legales correspondientes.

D.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

a) Antecedentes Legales Básicos

- Títulos de la propiedad de los diez últimos años, los que corresponden las escrituras públicas y las correspondientes inscripciones de dominio a nombre de los anteriores propietarios (vendedor).
- Certificado de dominio vigente del actual dueño de la propiedad (Conservador de Bienes Raíces)
- Certificado de gravámenes y prohibición de treinta años a la fecha, emitido recientemente / 30 días (Conservador de Bienes Raíces).
- Recibo de pago de la última cuota de contribuciones (vendedor).
- Certificado emitido por la Tesorería General de la República, que acredite que la propiedad no registra deudas de contribuciones (Tesorería).
- Promesa de Compraventa y/o Carta Oferta de Venta (formulario Institución Financiera)
- Certificado de No expropiación por el SERVIU (SERVIU)

- Certificado de No expropiación emitido por la Municipalidad (Municipalidad en que se ubica el bien raíz).

Tratándose de vendedores que sean Personas Jurídicas o bien que hayan intervenido en alguna transferencia, se debe acompañar:

- Escritura de Constitución de la Sociedad.
- Copia de inscripción en el Registro de Comercio otorgada a la fecha.
- Acreditar su publicación en el Diario Oficial.
- Copia de todas las modificaciones que hayan sufrido desde su constitución hasta la fecha en que compra o vende la propiedad.

b) Antecedentes Técnicos

b.1) Para Casas y Departamentos Nuevos, cuando se trate de primera transferencia:

- Permiso de edificación (reducido a escritura pública si está acogido a DFL2 (Municipalidad)).
- Certificado de Recepción Final (Municipalidad).
- Copia de resolución que autoriza la venta por piso o departamentos (Ley N° 6.071) y copia de los respectivos planos con constancia de su archivo, en caso de departamento (Municipalidad o vendedor).
- Reglamento de copropiedad del edificio, con certificación de encontrarse inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, en caso de departamento (vendedor o Archivo Judicial)
- Copia del Contrato General de Construcción, si lo hay (vendedor).
- Certificado de número, si es casa (Municipalidad).
- Si se trata de casas construidas en loteos nuevos debe acompañarse copia del plano respectivo aprobado por la Dirección de Obras e inscrito en el CBR y Certificado de Urbanización (vendedor).

b.2) Para Casas y Departamentos Usados:

- Título de los últimos diez años: que corresponden las escrituras de transferencia de la propiedad y/o su transmisión por causa de muerte, de los diez últimos años y copia de las inscripciones habidas en ese lapso (vendedor).

- Copia de la última inscripción de dominio: en el registro de propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia al día (vendedor).
- Si la propiedad en los últimos diez años ha sido objeto de transferencias en que el precio ha sido pagado a plazo, deberá acompañarse la o las escrituras de cancelación y alzamiento en los casos que exista hipoteca (vendedor).
- Certificado de gravámenes y prohibiciones y litigios de los últimos treinta años a la fecha (vendedor).
- Último recibo de contribuciones y certificado de Tesorería que acredite que el inmueble se encuentra al día en el pago de contribuciones o de exención, en su caso (vendedor).
- Permiso municipal de edificación reducido a escritura pública, sólo si está acogido a DFL 2 (vendedor).
- Certificado que acredite que el inmueble no esté afecto a expropiación y/o remodelación de la Municipalidad y SERVIU respectivo (vendedor).
- Recibo de pago de gastos comunes del último mes (vendedor).
- Certificado de ley de venta por pisos (vendedor).
- Plano de planta con la constancia de su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo (vendedor).

**TABLA DE DESARROLLO LETRAS SERIE
N° ADO651V1 y ADO6511A1**

N° CUPON	INTERESES	AMORTIZACION	TOTAL CUPON	CAPITAL ADEUDADO	AMORTIZACION ACUMULADA
1	1.5900	1.0100	2.6000	98.9900	1.0100
2	1.5700	1.0300	2.6000	97.9600	2.0400
3	1.5500	1.0500	2.6000	96.9100	3.0900
4	1.5400	1.0600	2.6000	95.8500	4.1500
5	1.5200	1.0800	2.6000	94.7700	5.2300
6	1.5000	1.1000	2.6000	93.6700	6.3300
7	1.4900	1.1100	2.6000	92.5600	7.4400
8	1.4700	1.1300	2.6000	91.4300	8.5700
9	1.4500	1.1500	2.6000	90.2800	9.7200
10	1.4300	1.1700	2.6000	89.1100	10.8900
11	1.4100	1.1900	2.6000	87.9200	12.0800
12	1.4000	1.2000	2.6000	86.7200	13.2800
13	1.3800	1.2200	2.6000	85.5000	14.5000
14	1.3600	1.2400	2.6000	84.2600	15.7400
15	1.3400	1.2600	2.6000	83.0000	17.0000
16	1.3200	1.2800	2.6000	81.7200	18.2800
17	1.3000	1.3000	2.6000	80.4200	19.5800
18	1.2800	1.3200	2.6000	79.1000	20.9000
19	1.2600	1.3400	2.6000	77.7600	22.2400
20	1.2300	1.3700	2.6000	76.3900	23.6100
21	1.2100	1.3900	2.6000	75.0000	25.0000
22	1.1900	1.4100	2.6000	73.5900	26.4100
23	1.1700	1.4300	2.6000	72.1600	27.8400
24	1.1500	1.4500	2.6000	70.7100	29.2900
25	1.1200	1.4800	2.6000	69.2300	30.7700
26	1.1000	1.5000	2.6000	67.7300	32.2700
27	1.0700	1.5300	2.6000	66.2000	33.8000
28	1.0500	1.5500	2.6000	64.6500	35.3500
29	1.0300	1.5700	2.6000	63.0800	36.9200
30	1.0000	1.6000	2.6000	61.4800	38.5200
31	0.9800	1.6200	2.6000	59.8600	40.1400
32	0.9500	1.6500	2.6000	58.2100	41.7900
33	0.9200	1.6800	2.6000	56.5300	43.4700
34	0.9000	1.7000	2.6000	54.8300	45.1700
35	0.8700	1.7300	2.6000	53.1000	46.9000
36	0.8400	1.7600	2.6000	51.3400	48.6600
37	0.8100	1.7900	2.6000	49.5500	50.4500
38	0.7900	1.8100	2.6000	47.7400	52.2600
39	0.7600	1.8400	2.6000	45.9000	54.1000
40	0.7300	1.8700	2.6000	44.0300	55.9700
41	0.7000	1.9000	2.6000	42.1300	57.8700
42	0.6700	1.9300	2.6000	40.2000	59.8000
43	0.6400	1.9600	2.6000	38.2400	61.7600
44	0.6100	1.9900	2.6000	36.2500	63.7500
45	0.5800	2.0200	2.6000	34.2300	65.7700
46	0.5400	2.0600	2.6000	32.1700	67.8300
47	0.5100	2.0900	2.6000	30.0800	69.9200
48	0.4800	2.1200	2.6000	27.9600	72.0400
49	0.4400	2.1600	2.6000	25.8000	74.2000
50	0.4100	2.1900	2.6000	23.6100	76.3900
51	0.3700	2.2300	2.6000	21.3800	78.6200
52	0.3400	2.2600	2.6000	19.1200	80.8800
53	0.3000	2.3000	2.6000	16.8200	83.1800
54	0.2700	2.3300	2.6000	14.4900	85.5100
55	0.2300	2.3700	2.6000	12.1200	87.8800
56	0.1900	2.4100	2.6000	9.7100	90.2900
57	0.1500	2.4500	2.6000	7.2600	92.7400
58	0.1200	2.4800	2.6000	4.7800	95.2200
59	0.0800	2.5200	2.6000	2.2600	97.7400
60	0.0400	2.2600	2.3000	0.0000	100.0000

IV.- CRÉDITO CON MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE

El M.H.E. es un “contrato de crédito” en el cual el deudor se compromete a pagar a través del tiempo, determinadas sumas de dinero al acreedor (dividendos que incluyen amortización e intereses), para cancelar el valor de la propiedad.

Sólo pueden destinarse a la compra de viviendas.

Una de las principales características es que el instrumento de refinanciamiento del crédito es la propia escritura de mutuo, la que se puede transferir a inversionistas mediante el simple endoso de la misma. De esta forma el inversionista se hace dueño de los derechos del acreedor.

En esta modalidad no existe venta de letras de crédito por lo tanto se conoce el valor exacto del préstamo.

La tasa de interés es mayor pero el banco no cobra comisión.

El mutuo a otorgarse mediante escritura pública endosable hace casi imposible su rescate, por ello, cualquier pre-pago implica un costo adicional para el deudor.

➤ Características del Mutuo Hipotecario Endosable (M.H.E.)

1. - Antecedentes Generales

- Destino del Préstamo:
Adquisición de Viviendas (Nuevas o Usadas)
- Expresión Monetaria:
Unidades de Fomento
- Plazos:
Los créditos se otorgarán en todos los plazos, en años completos, comprendidos entre 1 y 30 años (ambos plazos inclusive).
- Garantías:
Primera hipoteca específica a favor de la Institución Financiera sobre la propiedad objeto del crédito, la que debe estar exenta de gravámenes, prohibiciones, embargos y litigios pendientes.

2. - Condiciones y características del préstamo

- **Monto del Préstamo:**
El monto del préstamo no puede exceder el 80% del valor de la propiedad, siendo este último el menor valor entre el precio de venta y el valor de tasación de la misma.
- **Tasa de interés:**
La tasa de interés del crédito, será pactada en cada oportunidad y estará de acuerdo a las condiciones vigentes de mercado.
- **Liquidación de fondos:**
Los fondos a recibir por el o los interesados y corresponden al monto del crédito.
- **Documentación del préstamo:**
Los créditos se otorgan por escritura pública, en la que se da cuenta de la compraventa, mutuo e hipoteca.
- **Entrega del importe de los préstamos:**
El importe del crédito será entregado directamente al vendedor de la propiedad, una vez inscritas las hipotecas respectivas en el correspondiente Conservador de Bienes Raíces.
- **Forma de pago:**
Cuotas mensuales (dividendos en Unidades de Fomento que incluyen amortizaciones e intereses mas los seguros).
Los dividendos se deben pagar dentro de los 10 primeros días de cada mes.
El primer dividendo se paga al mes subsiguiente de la firma de la escritura.
- **Amortizaciones extraordinarias:**
Usted puede reembolsar anticipadamente todo al menos el 10% del capital adeudado.
Esta amortización extraordinaria tiene un costo de cargo del cliente en relación al monto pre-pagado.
- **Tasación del inmueble:**
La tasación del inmueble que se ofrece en garantía será hecha por el tasador designado por la Institución Financiera.

- **Seguros contratados:**

El solicitante del crédito autoriza a la Institución Financiera para la contratación de seguros de desgravamen y de incendio y otros riesgos, por tanto el período de vigencia de la deuda; el beneficiario de estos seguros es la propia Institución Financiera.

Las primas de los seguros se incluyen en los dividendos mensuales.

➤ Etapas de un Crédito Hipotecario con Mutuo Endosable

1. - Pre-evaluación dependerá de la institución.

La Institución Financiera le comunicará telefónicamente o vía correo electrónico en primera instancia, si existe la posibilidad de financiar su crédito hipotecario.

2. - Solicitud.

El paso siguiente, será que usted presente a la Institución Financiera los formularios de solicitud completos, conjuntamente con sus antecedentes personales. (liquidaciones de sueldo, declaraciones de impuesto, etc.)

La Institución Financiera aprovechará la oportunidad para provisionar los fondos necesarios para la tasación de la propiedad (2 UF).

Si el crédito es para Construcción Individual de Viviendas, deberá presentar además el Proyecto de Construcción.

3. - Tasación Propiedad y Evaluación Crédito.

En una semana, se efectuará la tasación de la propiedad y se evaluará la Solicitud de Crédito.

4. - Recepción Antecedentes Legales y Provisión de Gastos.

Usted deberá presentar a la Institución Financiera los antecedentes técnicos y legales del bien raíz.

5. - Estudio de Títulos y Redacción de la Escritura.

Los abogados de la Institución Financiera realizarán el estudio de títulos, redactarán la Escritura y la enviarán a la Notaría.

6. - Firmas en Notaría.

La Institución Financiera, la persona que efectúe la compra y el vendedor de la propiedad concurrirán a la Notaría a firmar la Escritura.

7. - Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

La Institución Financiera presentará e ingresará la Escritura al Conservador de Bienes Raíces (C.B.R.) para el registro de la transferencia de dominio (compraventa), hipotecas y prohibiciones.

La Institución Financiera informará la fecha de ingreso de la Escritura al Conservador de Bienes Raíces, fecha a partir de la cual se deberá esperar aproximadamente un mes, que es el plazo que demora el Conservador de Bienes Raíces en concluir la inscripción.

8. - Entrega de Fondos.

Una vez que la Escritura es devuelta por el Conservador de Bienes Raíces, se redacta el Informe Legal Final y se procede por parte de la Institución Financiera a la liquidación del Mutuo y a la entrega de los Fondos.

V.- LEASING INMOBILIARIO

En Chile, el **leasing inmobiliario** —también conocido como **leasing habitacional**— es una modalidad de financiamiento que permite **arrendar una vivienda con opción de compra**. Es ideal para quienes no tienen el ahorro inicial para acceder a un crédito hipotecario tradicional, pero sí pueden pagar un arriendo mensual.

¿Cómo funciona el leasing habitacional?

- Una entidad financiera o inmobiliaria **compra la propiedad** que tú eliges.
- Tú la **arriendas por un plazo determinado**, pagando cuotas mensuales.
- Al final del contrato, puedes **ejercer la opción de compra** pagando un valor residual.
- Durante el período de arriendo, puedes acceder a **subsídios estatales** como el DS120, que reduce el costo total.

Ventajas

- No requiere pie elevado como un crédito hipotecario.
- Puedes complementar renta con familiares.
- Accedes a subsidios automáticos si cumples requisitos del MINVU.
- Las cuotas son fijas en UF y puedes recibir descuentos por pago oportuno.

Entidades que ofrecen leasing habitacional en Chile

Aquí tienes algunas instituciones que lo ofrecen actualmente:

Entidad	Tipo de Servicio	Ubicación Principal
<u>Hipotecaria La Construcción</u>	Leasing con y sin subsidio	Santiago
<u>Credicasa</u>	Leasing con subsidio automático	La Serena a Puerto Montt
<u>Casa Nuestra</u>	Leasing con subsidio DS120	Santiago
<u>Unidad Leasing Habitacional (SFU)</u>	Asesoría y gestión de leasing	Las Condes
<u>Contemporanea Servicios Inmobiliarios</u>	Asesoría integral en leasing	Santiago

➤ Desventajas:

1. - El bien raíz no es propiedad del comprador, sino hasta el pago de la última cuota.
2. - No se puede hipotecar, pero si se puede vender después de cinco años y con autorización de la institución otorgadora del Leasing.
3. - Las tasas de interés son más altas, debido al mayor riesgo involucrado para el que financia.
4. - El papeleo es igual a un crédito hipotecario cualquiera.

VI.- CASOS ESPECIALES

a) Novación.

➤ Compra mediante Novación:

Novar un crédito es comprar los derechos que una persona tiene sobre un bien raíz que se encuentra hipotecado en una institución financiera (cambiar deudor).

➤ Trámites a realizar:

- 1.- Solicitar a la institución financiera todos los antecedentes de la deuda (monto insoluto, tasa pactada, plazo remanente, etc.).
- 2.- Al comprador los mismos antecedentes que para un crédito hipotecario.
- 3.- Actualizar todos los antecedentes del inmueble (expediente técnico y legal).

➤ Condiciones normales que se deben considerar:

- 1.- La tasa y el plazo pueden mantenerse o variar.
- 2.- Por lo general se solicita un pre-pago de la deuda como pie.

➤ Ventajas de la Novación:

- 1.- Gastos son menores (no hay tasación ni estudio de títulos)
- 2.- No hay que pagar impuesto al mutuo (1,2% del crédito).

b) Permuta.

En el ámbito inmobiliario chileno, una **permuta** es un contrato mediante el cual dos partes acuerdan **intercambiar propiedades** —por ejemplo, una casa por un terreno— sin que el dinero sea la contraprestación principal.

¿Cómo funciona la permuta inmobiliaria?

- Cada parte entrega un inmueble a cambio de otro.
- Si hay diferencia de valor entre las propiedades, puede compensarse con dinero, siempre que **el dinero no sea el elemento principal** (si lo es, se considera compraventa).
- Requiere **escritura pública y inscripción en el Conservador de Bienes Raíces** para que tenga efectos legales.

Requisitos clave

- **Estudio de títulos** de ambas propiedades para asegurar que están libres de gravámenes y que el dominio es válido.
- **Certificado de dominio vigente**, certificado de hipotecas y prohibiciones.
- Escritura pública firmada ante notario.
- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Regulación legal

- Está regulada por el **Código Civil chileno**, artículos 1897 y siguientes.
- Se aplican las normas de la compraventa en lo que no contradiga la naturaleza de la permuta.

Ventajas

- Puede facilitar el acceso a propiedades sin necesidad de financiamiento.
- Útil en contextos de inversión o reubicación.
- Puede tener beneficios fiscales si no se involucra dinero directamente.

VII.- SUBSIDIO HABITACIONAL

Para los sectores de ingresos medios y bajos el Estado apoyará el acceso a la vivienda mediante el subsidio habitacional.

El valor del subsidio complementará el aporte mensual pactado y los ahorros voluntarios adicionales y su valor actual neto (VAN) será similar al del sistema de subsidio unificado. Se pagará fraccionado en cuotas periódicas y sucesivas que se enterarán en la cuenta individual del beneficiario.