

Instituto Latinoamericano de Especialización Laboral

Presenta:

Diplomado Corredor de Propiedades

Módulo III





Sobre La Venta

- Compromiso de Compraventa
- Venta Tradicional (Crédito Hipotecario)
- Efectivo
- Subsidio





Compromiso De Compraventa



- ▶ ¿Qué es el compromiso de compraventa ?
- ▶ Es un precontrato que obliga a las partes a realizar la compraventa en una fecha futura y deja establecidos los términos de la negociación y las multas o sanciones que se aplicarán si es que una de las dos partes no cumple con lo acordado.

❑ Como ya sabemos La Venta es un contrato en el cual , las partes se obligan a dar ; Un Parte Entrega (el bien inmueble) y La Otra Parte paga en dinero por la entrega del bien indicado.

❑ De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción, la inmobiliaria o empresa constructora responsable del bien raíz deben constatar la promesa o compromiso de compraventa ante notario y garantizarlo mediante póliza de seguro o boleta bancaria.



Sobre los requisitos legales

- ▶ ¿Cuáles son los requisitos de la promesa de compraventa?
- ▶
- ▶ Los requisitos de este precontrato son 4 y están establecidos en el art.1553 del código civil, y corresponden a:
 - ▶ Que la promesa conste por escrito.
 - ▶ Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.
 - ▶ Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.
 - ▶ Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.



¿Qué Es Un Crédito Hipotecario?

- ❑ El mutuo o crédito hipotecario es un préstamo a mediano o largo plazo (desde 5 años) que se otorga para financiar la compra de una vivienda o para libre disponibilidad o también llamado de fines generales.
- ▶ Importante :
 - El banco otorga un préstamo por el monto que el cliente necesite , a su vez el banco recibe en garantía , la propiedad para así asegurar el cumplimiento del pago del crédito mediante la constitución de una hipoteca.
 - ▶
 - El monto final de tu dividendo hipotecario dependerá del porcentaje de financiamiento, la tasa de interés, el plazo al cual el cliente haya solicitado el crédito y del valor de la propiedad a comprar.

Importante : el dividendo es la cuota que debes pagar mensualmente por el préstamo hipotecario, el cual incluye el pago del interés, amortización del capital y comisión.



Sobre la compra en efectivo



El cierre de
la venta

- ❑ La venta en efectivo es la más rápida para obtener tanto el dinero como la propiedad, sin embargo, debe ser solo a través de vale vista endosable, en ningún caso debe ser recibido el dinero de forma presencial ya que podemos involuntariamente ser parte de lavado de dinero, . incluyendo otros riesgos para el negocio .



Sobre Los Subsidios Habitacionales

- ▶ Importante :
- ▶ Subsidio habitacional: lo otorga el estado a familias cuya capacidad económica no les permite adquirir por sí solas su vivienda. Para acceder a él se debe postular en las oficinas del SERVIU a lo largo del país. Se otorga sólo una vez en la vida, para la compra de la primera vivienda. Considera solamente viviendas del tipo DFL2 (hasta 140 m²), que van desde las 350 UF hasta las 2000 UF. El subsidio es menor, en la medida que el valor de la propiedad es más cercano a las dos mil UF.
- ▶ Existen distintos tipos de subsidios dependiendo de la situación socio económica de cada persona , sus necesidades y sus posibilidades adquisitivas .
- ▶ Mayor información actualizada en www.Minvu.Cl