

GLOSARIO DE TÉRMINOS USADOS EN CORRETAJE DE PROPIEDADES



A.

Activos

Son bienes de diferente naturaleza (propiedades o bienes raíces, depósitos a plazo, cuotas de fondos mutuos, acciones de sociedades anónimas, vehículos, participación en sociedades, cuentas y/o libretas de ahorro a plazo e inversiones de otra naturaleza) que posee una empresa o persona y que tienen un valor económico.

Amortización

Pago parcial o total del capital de un préstamo. Se entiende además como el componente del dividendo a pagar por un préstamo hipotecario, que no corresponde a intereses.

Antecedentes legales de la propiedad

Conjunto de antecedentes requeridos para perfeccionar la transferencia de una propiedad, así como también la constitución de la garantía hipotecaria, de acuerdo a las disposiciones legales, de modo que se asegure una compra ajustada a derecho. (Contactar un Asesor de Crédito para más información)

Aval

Es una garantía personal al cumplimiento de obligaciones contraídas por el deudor, consistente en que un tercero se obliga a pagar el total de la deuda al acreedor, en el evento que el deudor no cumpla.

B.

Beneficios tributarios

Se denomina al conjunto de normativas y reglamentaciones tendientes a rebajar la carga tributaria para los compradores de propiedades, como también a los compradores que solicitaron un crédito con garantía hipotecaria. Serán sujetos de estos beneficios tributarios, aquellos deudores que cumplan con los requisitos que la ley establece.

Bienes

Son activos de diferente naturaleza (propiedades o bienes raíces, depósitos a plazo, cuotas de fondos mutuos, acciones de sociedades anónimas, vehículos, participación en sociedades, cuentas y/o libretas de ahorro a plazo e inversiones de otra naturaleza) que posee una empresa o persona y que tienen un valor económico.

Bienes reposeídos

Denominación dada por algunas instituciones financieras a propiedades adquiridas en remate y dadas en pago (por no cumplimiento de obligaciones contraídas por el deudor hipotecario).

C.

Cambio de deudor

Traspaso de la obligación a un tercero (a otra persona o institución) quien tras ser autorizado por el acreedor (institución financiera dueña de la deuda), pasa a ser el nuevo deudor. Usualmente se le denomina novación por cambio de deudor.

Carta de resguardo

Instrumento emitido por la institución financiera que presta el dinero para la compra de una propiedad, dirigido a otra institución que mantiene una hipoteca (garantía) sobre el inmueble objeto de la compraventa, a la que se asegura el pago una vez que se cumplan ciertas condiciones (inscripción de dominio, hipoteca y gravámenes a favor del comprador y de la institución financiera que prestó el dinero al comprador). Dicho documento se emite con el fin de lograr el alzamiento de la hipoteca constituida sobre la propiedad sujeta a la compraventa, antes de haber efectuado materialmente el pago del saldo adeudado.

Certificado de avalúo fiscal

El certificado de avalúo fiscal es un documento emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII), que tiene como fin indicar el avalúo fiscal (valor de una propiedad sobre el cual se paga el impuesto territorial o contribución de bienes raíces) vigente de la propiedad, así como otros antecedentes generales de la misma. Tiene una duración semestral y no acredita dominio de la propiedad.

Certificado de dominio vigente

Es un documento emitido por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, el cual acredita quién es el dueño de la propiedad al momento de su emisión.

Certificado de informes previos

Documento que emiten las municipalidades en los cuales se señalan los usos y restricciones que pueden afectar a un inmueble en cuanto a su destino (uso) y constructibilidad.

Certificado de no expropiación

Documento que emite tanto el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) como las municipalidades, con el objeto de certificar que una determinada propiedad no está sujeta a expropiación.

Certificado de número

Certificado que emite la municipalidad correspondiente a fin de indicar el número que le corresponde a un determinado inmueble en una calle determinada.

Cierre de negocios

Es un contrato por el cual las partes acuerdan celebrar una transacción (compraventa, arriendo, etc.). Su firma obliga a las partes y es similar a una promesa de compraventa o arriendo.

Codeudor solidario

Es una obligación contraída por personas naturales o jurídicas. Implica ser deudor por el total de la deuda. Si el codeudor solidario no paga, se producirán los efectos normales de cualquier juicio ejecutivo en contra de este, es decir, embargo de bienes y remate judicial. Sin perjuicio de lo anterior, una vez que el aval haya pagado la deuda, ya sea voluntaria o forzosamente, puede demandar al deudor original para que éste le reintegre lo pagado, ya que el crédito fue otorgado precisamente en beneficio del deudor original.

Comisión de corretaje

Remuneración que se paga a un corredor (de propiedades) por la gestión de intermediación (compraventa de propiedades).

Conservador de Bienes Raíces

Es la institución que presta el servicio de registrar las inscripciones de las propiedades y los gravámenes que las afectan, y de archivar ciertos planos, constituyendo un catastro legal o garante de los registros de propiedades. Emite también copias y certificados con fuerza legal de las distintas inscripciones.

Contribuciones de Bienes Raíces

Es un impuesto territorial de carácter patrimonial, que se determina sobre el avalúo fiscal de la

propiedad y cuya recaudación es destinada en su totalidad al fondo municipal correspondiente. Anualmente las contribuciones se cobran en cuatro cuotas en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre.

Crédito complementario

Préstamo que se da paralelo al crédito hipotecario para complementar un financiamiento otorgado debido que el financiamiento a través de crédito hipotecario suele ser como máximo hasta el 90%.

Crédito hipotecario

Crédito que se garantiza con hipoteca sobre una propiedad.

Crédito hipotecario en letras

Crédito con letras hipotecarias que emite una institución financiera que se garantiza con hipoteca sobre una propiedad.

D.

Dividendo

Cuota de un crédito hipotecario, que comprende capital, intereses y seguros que correspondan. En algunos casos especiales este dividendo no comprenderá capital ni intereses, durante el periodo de gracia si así fuere pactado.

Documento (instrumento) privado

Todo documento o escrito que da cuenta de un acto o contrato y que no reviste de las características de un instrumento público..

Documento público

Documento o instrumento público es todo aquel que se otorga y cumple con todos los requerimientos legales y es emitido por una institución debidamente acreditada para ello, por ejemplo, escrituras públicas, certificado de nacimiento, certificado de dominio vigente, etc.

E.

Enajenación

Acto a través del cual el propietario transfiere su derecho a otra persona o empresa.

Endoso del mutuo

Es la firma del acreedor legítimo del mutuo hipotecario endosable. Generalmente se realiza en el reverso del mismo, para transferir su propiedad o para constituir mandato o poder, debe cumplir ciertos requisitos, transferir dicha hipoteca y gravámenes al nuevo acreedor.

Escritura

Instrumento público que es autorizado por un notario, quien certifica la autenticidad de los comparecientes y que se ingresa a un registro público que se lleva en las notarías.

Escrituración

Proceso que se lleva a cabo con el fin de obtener una escritura pública.

Estado de Situación

Documento en el cual se establece el patrimonio (activos y pasivos) y las obligaciones de pago mensual (arriendo, cuota de préstamo, etc.) de una persona.

F.

Fiador (también referido comúnmente como Aval)

Es o son aquellas personas naturales o jurídicas que se obligan a responder en todo o parte de la obligación de un tercero, si es que este último no la cumple con su acreedor o acreedores. El acreedor o acreedores podrán exigir el total de la obligación, directamente al fiador, si se pacta que la fianza sea solidaria.

Financiamiento máximo

En el contexto de financiamiento hipotecario, se refiere al porcentaje máximo del valor de una propiedad a financiar. En general este financiamiento máximo depende de las políticas de riesgo de cada institución financiera.

Flexibilidad

Se utiliza como sinónimo de un atributo del crédito, por el cual se entregan varias alternativas en el pago de las cuotas o dividendos y/o en las condiciones del prepago.

G.

Garantía

Son todos aquellos contratos que tienen por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación.

Dentro de estos contratos los más comunes son: hipoteca, prenda, fianza y co deuda solidaria.

Gastos notariales

Son los pagos y desembolsos que deben realizarse a la Notaría.

Gastos operacionales

Son los desembolsos que debe hacer una persona para obtener un financiamiento, como por ejemplo: derechos notariales, impuestos, tasación, estudio de título, etc.

H.

Hipoteca

Garantía que se constituye a favor de un acreedor, sobre un inmueble de cuya posesión no se ve privado quien la otorga. Su fin es asegurar el cumplimiento de una obligación principal, siendo una garantía tan poderosa que otorga al acreedor, ante el incumplimiento, el derecho a solicitar la venta del inmueble en pública subasta y pagarse preferentemente con lo que se obtenga de ella. Dentro de las hipotecas la primera es la que tiene más fuerza de todas, ya que es la primera que se paga, si quedará algún saldo procedería a pagarse la segunda.

I.

Impuesto al mutuo

Es el nombre común que adopta el impuesto de timbres y estampillas cuando se aplica a los créditos, corresponde a un porcentaje de ellos y varía dependiendo del monto de los créditos, tipo de propiedad (nueva, usada, acogida a DFL2).

Impuesto de Timbres y Estampillas

Es el impuesto que se aplica a ciertos documentos y a ciertos contratos. Cuando se aplica a los créditos se denomina, comúnmente, impuesto al mutuo.

Informaciones previas

Documento que emiten las municipalidades en los cuales se señalan los usos y restricciones que pueden afectar a un inmueble en cuanto a su destino (uso) y constructibilidad.

Inscripción de dominio

Registro en el Conservador de Bienes Raíces de un inmueble a nombre de su propietario.

Inscripción de hipoteca

Registro en el Conservador de Bienes Raíces de una hipoteca a favor de un acreedor.

Insolvencia

Incapacidad de hacer frente a los pagos provenientes de las deudas contraídas.

Intereses

Es el precio del dinero que cobra quien otorga un préstamo o mutuo.

Inversionistas institucionales

Empresas que adquieren instrumentos financieros o realizan inversiones, como por ejemplo las AFP, compañías de seguro, etc.

IPC (Índice de precios al consumidor)

Índice que mide mes a mes la variación media mensual de los precios de una canasta determinada de bienes y servicios que corresponde a la estructura preferencial de consumo de los hogares. Su propósito es estimar la inflación (o deflación según sea el caso) doméstica. El IPC se usa en la indexación de diversos tipos de contratos, es decir, se utiliza para corregir los efectos de la inflación en el valor de los contratos.

L.

Leasing

Contrato de arriendo de bienes, en el cual se contempla la opción de compra del mismo bien arrendado, tras el cumplimiento de un plazo y previo pago de todas las rentas y del precio de la opción de compra.

Letra hipotecaria

Instrumento financiero que se transa en el mercado bursátil, que tiene la garantía del banco que lo emite y tiene como respaldo una cartera de hipotecas. El producto de la venta de la letra hipotecaria en el mercado bursátil, se transforma en el crédito que obtiene quien se financia a través de este tipo de instrumentos.

M.

Mutuo hipotecario

Un Mutuo Hipotecario es un tipo de crédito con garantía Hipotecaria que se financia con recursos

propios de la entidad que lo otorga, ya sea Banco o Mutuaria. Puede ser endosable o no, lo que significa que la entidad que otorgó dicho Mutuo puede vender el crédito a un tercero.

N.

Novación

La Novación objetiva es un contrato mediante el cual la parte extingue la obligación originaria sustituyendo esta con una nueva obligación con objeto o título diverso.

O.

Oferta de compra

Acto inicial que posteriormente se materializa en un documento, mediante el cual se propone hacer una compraventa y sus condiciones.

P.

Pago contado

En el contexto de financiamiento hipotecario, se usa este término como sinónimo de pie o monto aportado por el deudor de un crédito. En otras palabras, es aquella parte del precio que no se paga con crédito sino con recursos propios.

Pasivos

Deuda que posee una persona o empresa.

Patrimonio

Conjunto de bienes propios adquiridos por cualquier título. (herencia, tradición, etc)

Contablemente es lo que queda de restar a los activos, los pasivos, es decir, es la parte de los activos que no tiene deuda.

Período de gracia

Plazo durante el cual no se paga el capital y/o intereses de una deuda.

Permiso de edificación

Autorización que debe emitir la municipalidad correspondiente, para poder iniciar la construcción de un inmueble.

Pre- aprobación

Aprobación preliminar o en principio, que después puede ser confirmada o dejada sin efecto, debido a que está sujeta a la verificación y cumplimiento de ciertas condiciones.

Precio de liquidación

Valor estimado en que un bien se puede rematar o vender en condiciones favorables de tiempo.

Prepago

Pago anticipado del saldo de capital de una deuda, que puede ser total o parcial. En general este prepago está afecto a una comisión que se debe pagar al acreedor.

Promesa de compraventa

Es un contrato preparatorio, por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el futuro.

Promitente comprador

Es aquella parte o persona del contrato de promesa de compraventa, que asume la obligación de adquirir el bien objeto del contrato y a pagar el precio estipulado.

Promitente vendedor

Es aquella parte del contrato de promesa de compraventa, que asume la obligación de vender el bien objeto del contrato a un precio previamente estipulado.

Puntaje de subsidio

Es la medida que hace posible comparar, entre distintos postulantes, el nivel de cumplimiento de diferentes condiciones requeridas para el otorgamiento de un subsidio estatal.

R.**Recepción municipal**

Certificado que emite la municipalidad respectiva, el cual indica que las obras realizadas se encuentran concluidas dentro de la normativa vigente.

Refinanciamiento de crédito Hipotecario

Se entiende por refinanciamiento de un crédito hipotecario a la operación financiera que consiste en cancelar un préstamo de dinero haciendo uso de otro. El objetivo intrínseco es modificar la estructura y condiciones de pago de acuerdo a las necesidades del deudor, ya sea por valores de

cuota muy altos o tasas originalmente muy altas.

Renta mensual

Ingreso líquido que una persona percibe en un mes.

Repactación o reprogramación.

Modificación de los términos originales de un contrato. Para lo anterior, todas las partes deben estar de acuerdo. Término comúnmente usado por los bancos e instituciones financieras para solucionar la morosidad del cliente en el pago de sus créditos, otorgando nuevos plazos, intereses etc.

Resciliación

La resciliación es un modo de extinguir obligaciones por la sola voluntad de las partes, que intervinieron en el acto.

Rol de avalúo

Número de identificación o registro que el Servicio de Impuestos Internos otorga a cada inmueble. Es único por comuna y está compuesto por dos cifras separadas por un guión, correspondiendo la primera a la manzana o sector y la segunda al inmueble dentro de esa manzana o sector.

S.

Saldo insoluto

Monto que se adeuda de una obligación o crédito. Corresponde al saldo de deuda original, menos las amortizaciones de capital realizadas a una determinada fecha (incluidos prepagos si los hubiere).

Seguro

Contrato por el cual una Compañía toma para sí, por un tiempo determinado, todos o alguno de los riesgos de pérdida o deterioro que corren ciertos bienes o personas, obligándose mediante el pago de una póliza, indemnizarle la pérdida o cualquier otro daño estimable que sufran los objetos o personas aseguradas.

Seguro contra terremotos

Es aquel seguro que se contrata con el fin de cubrir el riesgo de los daños que podría provocar un sismo. Generalmente la cía no cubre la totalidad del siniestro, por lo cual el cliente debe

cancelar un cierto monto.

Seguro de desgravamen

Es el seguro que se contrata, para que una compañía pague las deudas de una persona con su acreedor, en el caso que la primera fallezca.

Seguro de incendio

Es aquel seguro que se contrata con el fin de cubrir el riesgo de los daños que podría provocar un incendio en la propiedad que se está adquiriendo.

Simulación de crédito

Ejercicio por medio del cual, se estiman todas las posibilidades y condiciones de un crédito.

Subsidio Habitacional

Es una ayuda directa del Estado que se otorga por una sola vez al beneficiario y a su núcleo familiar para la adquisición de una vivienda para él y su núcleo familiar.

Subsidio de renovación urbana

Beneficio que se otorga a las personas que adquieren viviendas en un determinado lugar definido como de renovación urbana.

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Entidad que vigila y supervisa el comportamiento de los bancos e instituciones financieras.

Superintendencia de Valores y Seguros

Entidad que vigila y supervisa el comportamiento de las compañías de seguro y de las sociedades anónimas cuyas acciones se transan en la bolsa.

T.

TAB (Tasa Activa Bancaria)

Es la tasa de interés promedio, ponderada de captación para operaciones reajustables a 90, 180 y 360 días. Esta tasa también puede ser para operaciones no reajustables.

Tabla de desarrollo

Es una tabla que contiene el calendario de pagos de una deuda determinada, en la cual se especifica la fecha del pago, los componentes de cada uno (amortización e interés) y el saldo

insoluto de cada periodo.

Tasa

Es el precio del dinero que cobra quien otorga un préstamo o mutuo. Habitualmente corresponde al interés que se cobra expresado como un porcentaje.

Tasa efectiva

Interés total que se paga, comprendiendo el interés propiamente tal y otros desembolsos asociados al crédito.

Tasa informada

Se utiliza esta denominación para la tasa de emisión a objeto de diferenciarla de la tasa efectiva.

Tasa variable

Tasa de interés que se va modificando en el tiempo, dependiendo de la evolución de ciertas variables.

Tasación

Valor comercial de una propiedad determinado por un especialista en la materia.

Tenedor de letras hipotecarias

Dueño o poseedor de las letras hipotecarias.

Títulos de dominio

Documentos que dan cuenta del historial del inmueble y su estado actual, en cuanto a sus propietarios, traspasos y gravámenes.

V.

Venta de letras hipotecarias

Transferencia o enajenación de las letras de un crédito que se originan en un préstamo. Estas letras se venden en el mercado secundario.