



FINACIAMIENTO HIPOTECARIO Y TECNICAS DE EVALUACION CREDITICIA

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Expositor:

Gina Macchiavello Marchig.

A.I Registrado

N° PN-3990

Especialista en Créditos Hipotecaris.

Jefatura FFVV Créditos Hipotecarios Scotiabank

Canales: Lima y Agentes Inmobiliarios

Cel.999074050 E-mail:gina.macchiavello@gmail.com

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

FINANCIAMIENTO CREDITICIO



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Objetivo

Proveer financiamiento reembolsable de las inversiones necesarias para un mejor desarrollo de las actividades productivas de sus beneficiarios y de las organizaciones constituidas por ellos, con el fin de promover su desarrollo económico, social y tecnológico, y su incorporación activa al proceso de desarrollo del país.



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

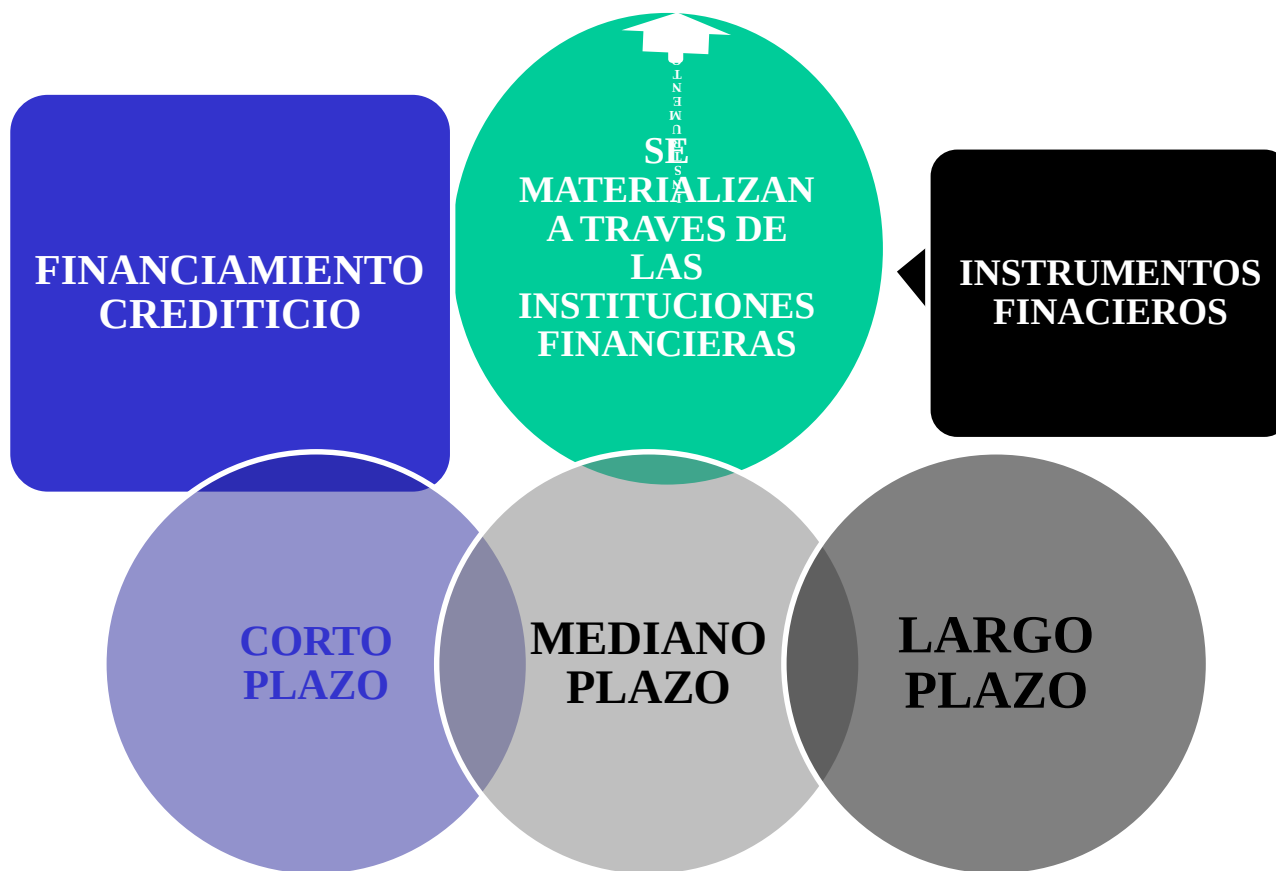
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS MOVILIZAN RECURSOS

RECURSOS
CAPTADOS
DEPOSITOS

PERMITEN
ASIGNACION DE
CREDITOS

CONCESIÓN
DE
CREDITOS



TIPOS POR ADQUIRIR:

BIENES Y
SERVICIOS

EDUCACION

CAPITAL DE
TRABAJO

BIENES
MOBILIARIOS

DESARROLLO
DE
PROYECTOS

CONSUMO

**BIENES
INMUEBLES**

VIAJES

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Es aquel crédito destinado a personas naturales para la adquisición, construcción, ampliación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia (terrenos, casas, departamentos). El uso del inmueble debe ser exclusivamente para casa-habitación (no oficinas, consultorios, locales comerciales).



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

EL CREDITO HIPOTECARIO DIRIGIDO A :

Personas naturales cuya edad no exceda de 70 años para aplicar al crédito y 80 años como máximo de permanencia.

Dirigido a personas dependientes (5ta. Categoría) o Independientes (Rentas de 1era., 3era. 4ta. Categoría) con ingresos demostrables y tributables.

Antigüedad laboral de 1 año para dependientes, 2 años para independientes y 3 años para empresas.

El índice de endeudamiento de estos clientes estará entre 25% a 50% de sus ingresos netos mensuales.



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

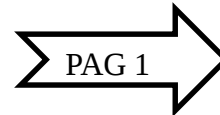
TIPOS DE INMUEBLES-GARANTIA DEL PRESTAMO

Según las condiciones del inmueble puede ser
Bien Futuro o No Independizado:

- Garantía :
- * Fianza Solidaria = Mismo banco.
- *Garantía Mobiliaria de Dinero = Recursos Propios.
- *Carta Fianza = otro banco.

Bien Terminado o Independizado:

- Garantía : Hipoteca.



PORTAFOLIO HIPOTECARIO

Valor de la Vivienda



S/.436,100
UIT
2021=S/.4,400

Adquisición de
Vivienda

Hipotecario Tasa Mixta
Hipotecario Tasa Fija
Hipotecario para No Residentes

Hipotecario Emprendedor

Libre Disponibilidad con Garantía Hipotecaria

Traslado Hipotecario + Cash

Solo Premium

Evaluación de Campo

Cuota Gratis



Bono de Buen Pagador y Mi Vivienda Verde

Planes de Ahorro

- Hipotecario Familiar



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Hipotecario Tasa Fija & Mixta

	TASA FIJA	TASA MIXTA 5 ó 10 años
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 25 años
Moneda	Soles y Dólares (Sólo si los ingresos son en dólares)	Soles
% de Financiamiento (de acuerdo a Política de Créditos)	Hasta el 90%	Hasta el 90%
Beneficios	Tasa fija por todo el plazo. Paga siempre la misma cuota	- Tasas competitivas - Dirigido a clientes que van a pre- cancelar su crédito antes del vencimiento. - Capacidad de negociación y ningún costo por amortizaciones o pre cancelaciones.
Segmento	Personal, Estándar y Premium	Premium

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Libre Disponibilidad con garantía hipotecaria

Tasas	Mixtas y Fijas
Plazo	Hasta 15 años
Moneda	Soles y Dólares (<i>Sólo si los ingresos son en dólares</i>)
% de Financiamiento	Hasta el 80% *Según política Vigente.
Beneficios	Libertad para realizar pagos parciales o cancelar anticipadamente el crédito sin penalidades, comisiones ni costos adicionales.
Segmento	Personal, Estándar y Premium



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Planes de Ahorro

- ✓ Monto de la cuota del crédito hipotecario a solicitar debe ser menor o igual al menor monto de ahorro mensual durante el periodo establecido.
- ✓ Depósitos consecutivos todos los meses hasta la clasificación y posterior desembolso.
- ✓ Se aceptan ahorros efectuados en otros Bancos que hayan sido iniciados con el mismo fin (adquisición de vivienda).
- ✓ No tener antecedentes crediticios negativos según política vigente.
- ✓ Bajo esta modalidad no se podrá atender clientes con ingresos exclusivos de 3era categoría.
- ✓ Financiamiento exclusivo para 1era vivienda / No debe mantener hipotecario vigente en Sistema Financiero
- ✓ Aplica para producto Mi vivienda, Cuota Gratis e Hipotecario Convencional.
- ✓ Monto máximo de financiamiento: S/. 364,500.00
- ✓ Plazo máximo: 20 años.
- ✓ El score a considerar será el que se reporte al momento del inicio del ahorro, pudiendo bajar en un grupo al momento de la evaluación crediticia para mantener las condiciones iniciales.



Convierte tus ahorros
en tu casa propia

SCORE	MESES DE AHORRO	% FINANCIAMIENTO	RCI	AHORRO CONSIDERADO *
1 - 5	6 MESES	90%	55%	100%
6 - 8 0. 92. 93. 94	9 MESES	80%	50%	90%

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP



- Es un crédito hipotecario que te permite **comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar tu vivienda.**
- Financia viviendas entre **S/ 61,200 hasta S/ 436,100** en un plazo de pago **de 05 a 25 años.**

¿Por qué elegirlo?

01	02	03	04
Te ofrecemos el Bono del Buen Pagador (BBP) y el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (PBP).	Te financiamos como máximo hasta el 90% del valor de vivienda.	Tu cuota de pago siempre será la misma.	Puedes realizar prepagos sin penalidad*

(*) Si se realiza antes del 5to año se devuelve el BBP o PBP como complemento de la cuota inicial más los intereses legales.

Modalidades del Nuevo Crédito Mivivienda

Compra de vivienda ¿Qué requisitos debo cumplir? Ser mayor de edad. Ser calificado por la Entidad Financiera a través de la cual te prestaremos lo que necesitas. No tener ningún crédito pendiente de pago con el FMV. No ser propietario o copropietario de otra vivienda a nivel nacional. Contar con una cuota inicial mínima del 7.5% del valor de la vivienda que vas a comprar.		Construcción en Terreno Propio = - Tu cuota inicial se podrá cubrir con el valor de tu terreno o aires independizados. No hay límite del valor de tu terreno como cuota inicial.
		Mejoramiento de Vivienda = - Tu cuota inicial se podrá cubrir con el valor de la vivienda a mejorar. No hay límite del valor de tu vivienda como cuota inicial[*] (*) En el caso de Mejoramiento de Vivienda, no será de aplicación el BBP ni el PBP como complemento a la cuota inicial.

Los Gastos de cierre podrán ser financiados, siendo el máximo importe el equivalente al 5% del Valor de Vivienda. Siendo los gastos por los siguientes conceptos: Tasación, Estudio de Títulos, Gastos Notariales, Certificado de Registro Inmobiliario, Gastos Registrales, Impuesto de Alcabala y Comisión por Desembolso.

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Bono del Buen Pagador para el Nuevo Crédito Mivivienda

¿Qué es?

Es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el **Nuevo Crédito Mivivienda** a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI).



¿Qué me ofrece?

Incrementar mi cuota inicial y obtener un préstamo menor. Además, para vivienda sostenible (1) se aplicará 1.16279 UIT al BBP para vivienda tradicional (2). El valor del BBP está en función del valor de la vivienda de forma escalonada:

Valor de vivienda	BBP Tradicional (UIT)*	BBP Tradicional	BBP Sostenible (UIT)**	BBP Sostenible
Desde S/ 61,200 hasta S/ 87,400	5.58139	S/ 24,600	6.74418	S/ 29,700
Mayores a S/ 87,400 hasta S/ 130,900	4.65116	S/ 20,500	5.81395	S/ 25,600
Mayores a S/ 130,900 hasta S/ 218,100	4.25581	S/ 18,800	5.4186	S/ 23,900
Mayores a S/ 218,100 hasta S/ 323,100	1.58139	S/ 10,300***	2.74418	S/ 15,400***

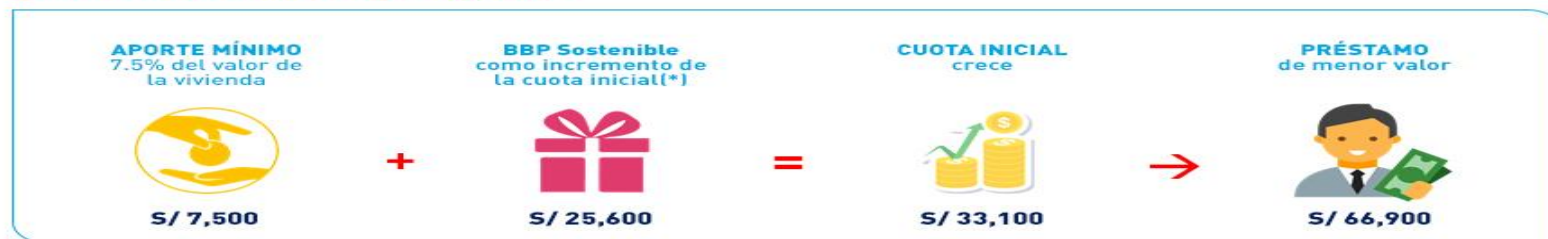
(*) Medida aplicada de manera excepcional y temporal según Decreto Supremo N° 003-2021-VIVIENDA.

(**) Se aplica 1.16279 UIT a los valores del BBP (UIT) de Vivienda Tradicional.

(***) Se incluye S/ 3,300 del Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial.

- [1] Vivienda Sostenible: Vivienda Tradicional financiada con programas y/o productos financieros administrados por el FMV y que ha tomado en cuenta en su concepción y ejecución, entre otros, criterios de eficiencia hídrica y energética, de diseño bioclimático, manejo de residuos, utilización de eco materiales y que contribuya a la sostenibilidad urbana en su entorno.
- [2] Vivienda Tradicional: Vivienda unifamiliar o vivienda que forma parte de una Edificación multifamiliar o conjunto Residencial o Quinta, financiada con programas y/o productos financieros administrados por el FMV, capaz de satisfacer las necesidades básicas de la(s) persona(s) que la habita(n). En caso la vivienda cuente con estacionamiento y/o depósito independizados, el valor total de la vivienda es la suma de los valores de la vivienda y la(s) respectiva(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

Para una vivienda de S/ 100,000...



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

¿Cómo adquiero mi vivienda con el **Nuevo Crédito MIVIVIENDA**?



Para más información puedes
llamar al : **0800-12200**

Recuerda:

Solo aplica para comprar viviendas que estén dentro de los rangos establecidos por el FMV.

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP



Calcula el valor ✓ de tu cuota



Haz click aquí



Crédito Hipotecario Familiar

¿Quiénes pueden calificar por esta modalidad?

✓ Padre + hijo o hija

✓ Madre + hijo o hija



DNI vigente + Partida de Nacimiento

✓ Hermanos solteros (solo 2)



DNI + Partida de Nacimiento

✓ Novios



DNI + Edicto Matrimonial

✓ Convivientes



DNI + Declaración Jurada

PARA UTILIZAR HASTA EL 25% DE TU FONDO DE AFP?



Sólo necesitas:

1. Tener el crédito aprobado
2. Solicitud de uso del 25% del fondo de AFP dirigida al BANCO (Formato del Banco)
3. Copia del documento de identidad vigente (titular y cónyuge de ser el caso).
4. Reporte emitido por la AFP donde se evidencie el saldo del afiliado al cierre del mes anterior a la fecha de la presentación de uso del 25% del fondo de AFP.

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

Modalidad de Tasas de Interés



Tasas Mixtas :

- ✓ Ideal para **Segmento Premium**
- ✓ Son una alternativa de negociación con tasas de interés competitivas
- ✓ El cliente puede volver a fijar la tasa de interés
- ✓ En el periodo variable se aplica el índice de referencia BCR + 6%

Tasas Fijas:

- ✓ Para **todos los Segmentos**
- ✓ Por ser fijas por plazos largos son más caras que las Mixtas
- ✓ No se modifican en todo el plazo del crédito

Aspectos importantes en el análisis de propuestas

COMPARA LAS CUOTAS MENSUALES (NO LA TASA DE INTERES)

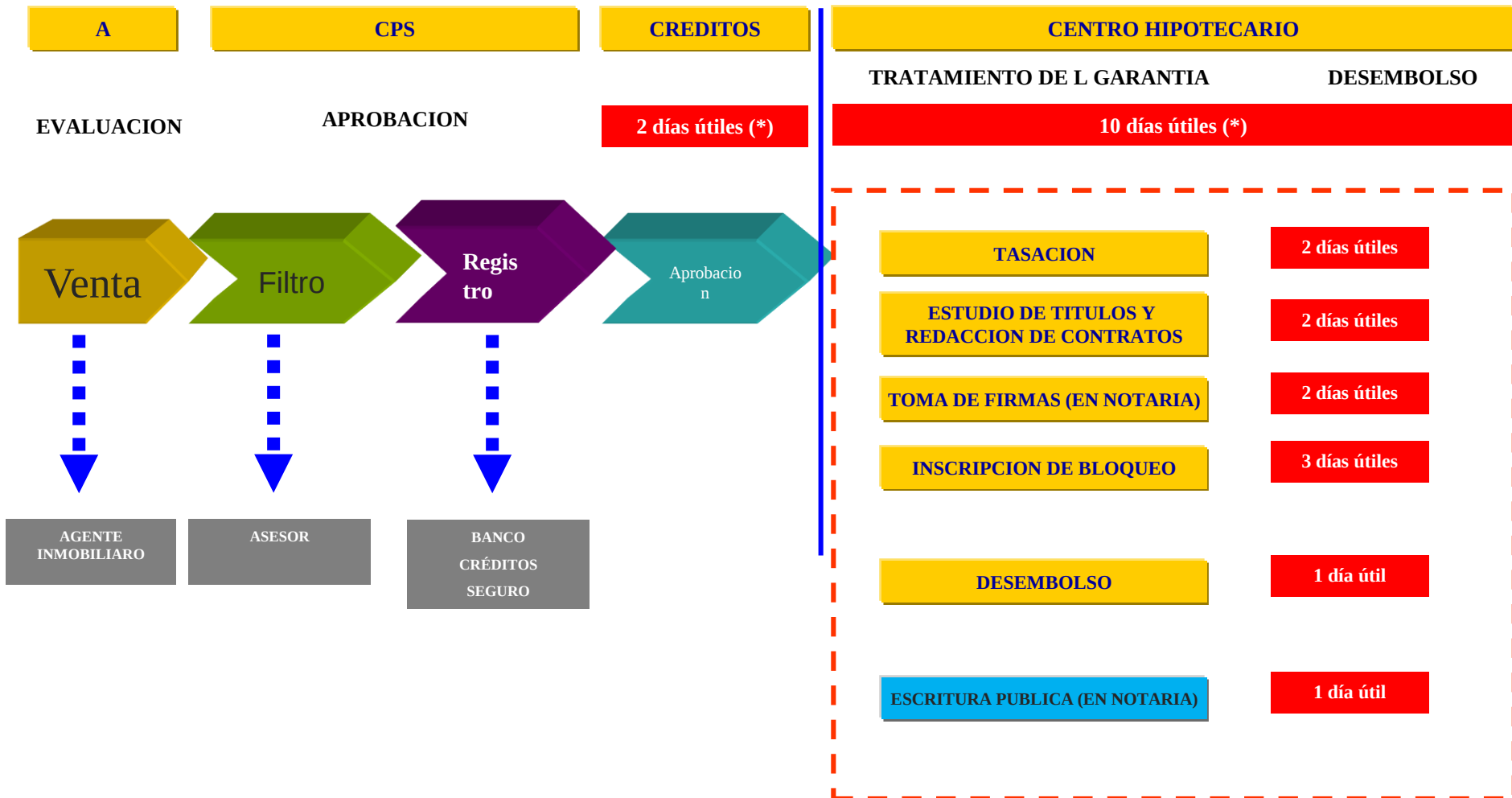
- ✓ Si cuentas con propuesta de otro Banco evaluar bajo el mismo escenario: Plazo, Tipo de cuotas doble/simple, tipos de seguro, fecha de desembolso y fecha de primer pago, etc.
- ✓ Puedes también ingresar en la web del Banco para ingresar los datos, si tiene tasas mínimas podrás saber la equivalencia de tasas de interés.
- ✓ En el campo “Importe Bien” se debe colocar el valor asegurable (no el valor total o precio de venta), en caso no se tenga el valor, considerar el precio de venta * 80%.



SEGUROS PREMIUM

- ✓ Si el cliente pertenece al segmento Premium y el monto del préstamo es mayor a S/. 750M considerar los seguros Premium en la simulación.
- ✓ Recuerda indicar al cliente que la vigencia de la tasa de interés es de 30 días, eso evitará que tengas reclamos, recuerda que las tasas varían!

DETALLE DEL PROCESO DE EVALUACIÓN Y DESEMBOLSO



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

TÉCNICAS USADAS POR LAS ENTIDADES FINANCIERAS

DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

Simulador de Cuotas

Gina Macchiavello Marchig		Inforcorp		Préstamos					
	Nacional	Extranjera	Cuota Soles	Cuota Dólares	FCC/ FRCC %	FACTOR	FCC	FRCC	
Deuda t/c	S/. 5,451.00	S/. 2,722.00			5.37%	\$133.00		\$2.21	
Deuda t/c del conyuge	S/. 1,500.00	S/. 0.00			5.37%	\$24.41		\$0.00	
Línea no utilizadas	S/. 40,000.00	S/. 15,000.00			1.07%		\$178.33		
Línea no utilizadas conyuge	S/. 3,376.00	S/. 998.00			1.07%		\$14.18		
Cuota prestamo personal			S/. 0.00	\$240.00	5%	\$240.00		\$12.00	
Cuota vehicular			S/. 0.00	\$0.00	5%	\$0.00		\$0.00	
Cuota hipotecario ext.			S/. 0.00	\$0.00	5%	\$0.00		\$0.00	
Cuota hipotecario SBP.			S/. 3,391.00	\$0.00	5%	\$1,027.58		\$0.00	
	Soles	Dólares			Total	\$1,424.98	\$192.52	\$14.21	
Ing. neto titular	S/. 6,800.00	\$2,060.61			Total endeudamiento:			\$1,631.71	
Ing. neto conyuge	S/. 4,000.00	\$1,212.12							
Ingreso neto conyugal	S/. 10,800.00	\$3,272.73			Moneda:	soles			
Tipo de cambio SBS	3.3				Precio:	450,000			
					Inicial:	90,000	20.00% CI		
Indice max. de endeudamiento	50%	\$1,636.36			MAF:	360,000	80.00% LTV		
RCI	49.86				Plazo:	240	:))		
					TEA:	9.00%			
					Desgravamen:	0.052%			
					Cuotas:	3,390.64			
					14 cuotas:	2,906.26			

¿Por qué te rechazan cuando solicitas un crédito?



DOCENTE: Gina Macchiavello Marchig

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP CAIRP

¿Te ha pasado que al acercarte a una entidad financiera con la seguridad que el [crédito](#) que necesitas será aprobado, te lo niegan?

Es ahí donde te das cuenta que meses atrás te atrasaste unos días, olvidaste el cobro de la membresía, no consideraste la calificación de tu cónyuge o careces de experiencia crediticia.

Por ello es necesario preguntarse: ¿qué tan importante es la calificación de las centrales de riesgo? Pues, definitivamente es de suma importancia al ser el primer filtro de evaluación; y, porque manifiesta la responsabilidad de las personas en pagar sus deudas pasadas, por lo que se asume que en el futuro tendrá un comportamiento similar. En este post, responderemos las principales dudas que tenemos cuando nos niegan un crédito y daremos algunas recomendaciones finales.

¿Si me atrasé unos días, es probable que tenga una calificación negativa?

Depende, las entidades financieras tienen diferentes políticas de calificación de clientes. Hay algunas que pueden reportar tu atraso a los pocos días, mientras otras entidades pueden reportarte luego de mucho más tiempo. Es por esto que se aconseja que elija una fecha de pago que coincida con el recibo de su salario.

¿Es malo tener una [tarjeta de crédito](#) y no usarla?

No es malo; sin embargo, si es que nunca ha utilizado la tarjeta no tendrá ninguna calificación lo que puede perjudicarlo si solicita un [préstamo](#) que lo compromete por un tiempo más prolongado ([vehicular](#) o [hipotecario](#)), pues lo más probable es que le rechacen el préstamo, ya que se requiere conocer si el solicitante es buen pagador o no. Se aconseja que intente usar su tarjeta de crédito aunque sea un monto pequeño por mes para que así tenga una calificación en su historial crediticio y de esta manera también, pueda solicitar la exoneración de la membresía.

Tips para que tu crédito no sea rechazado



Por otro lado, ¿es importante el porcentaje de línea de crédito que uso?

Depende, para algunas entidades es necesario que el cliente tenga un historial crediticio de un año como mínimo donde haya usado un porcentaje de su línea de crédito. Sin embargo, hay que tener cuidado porque usar cerca del 100% (en caso de líneas mucho más elevadas que los ingresos) también puede ser considerado un problema ya que afecta el nivel de endeudamiento del cliente. Es más recomendable que tenga 2 tarjetas que use poco a que tenga 5 sin usar.

¿En qué grado me puede afectar el historial crediticio de mi esposo?

El historial crediticio del esposo influye directamente con la calificación; a pesar que, sean [créditos](#) solo a nombre del titular como [tarjetas de crédito](#) o [préstamos personales](#). Debido a que son una sociedad conyugal, son considerados como una sola persona. Por ello se aconseja que se tenga en cuenta el historial crediticio de su cónyuge.

Consejos finales:

En el caso de tener una tarjeta de crédito y no usarla, es recomendable que verifique el mes de cobro de la membresía para así no atrasarse en ese pago que podría generarle mayores intereses.

En el caso de solicitar préstamos [hipotecarios](#) o [vehiculares](#) tenga en cuenta que muchas entidades financieras verifican el número de entidades con los que usted tiene créditos. Por lo que es recomendable que tenga créditos con menos de 5 entidades.