



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de Especialización del Agente Inmobiliario





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del
Agente Inmobiliario

Financiamiento hipotecario y técnica de evaluación crediticia

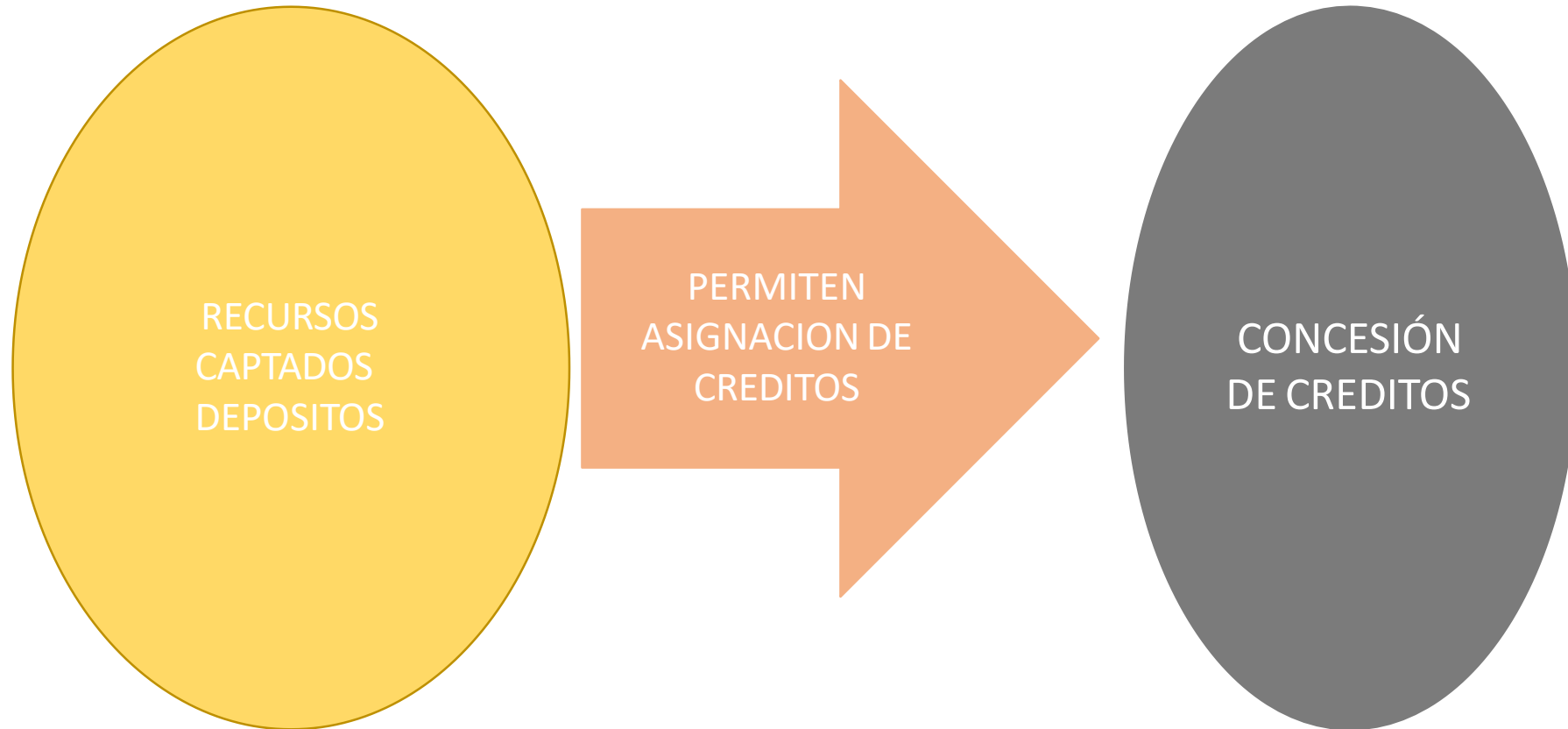
- | Lic. Gina Macchiavello Marchig

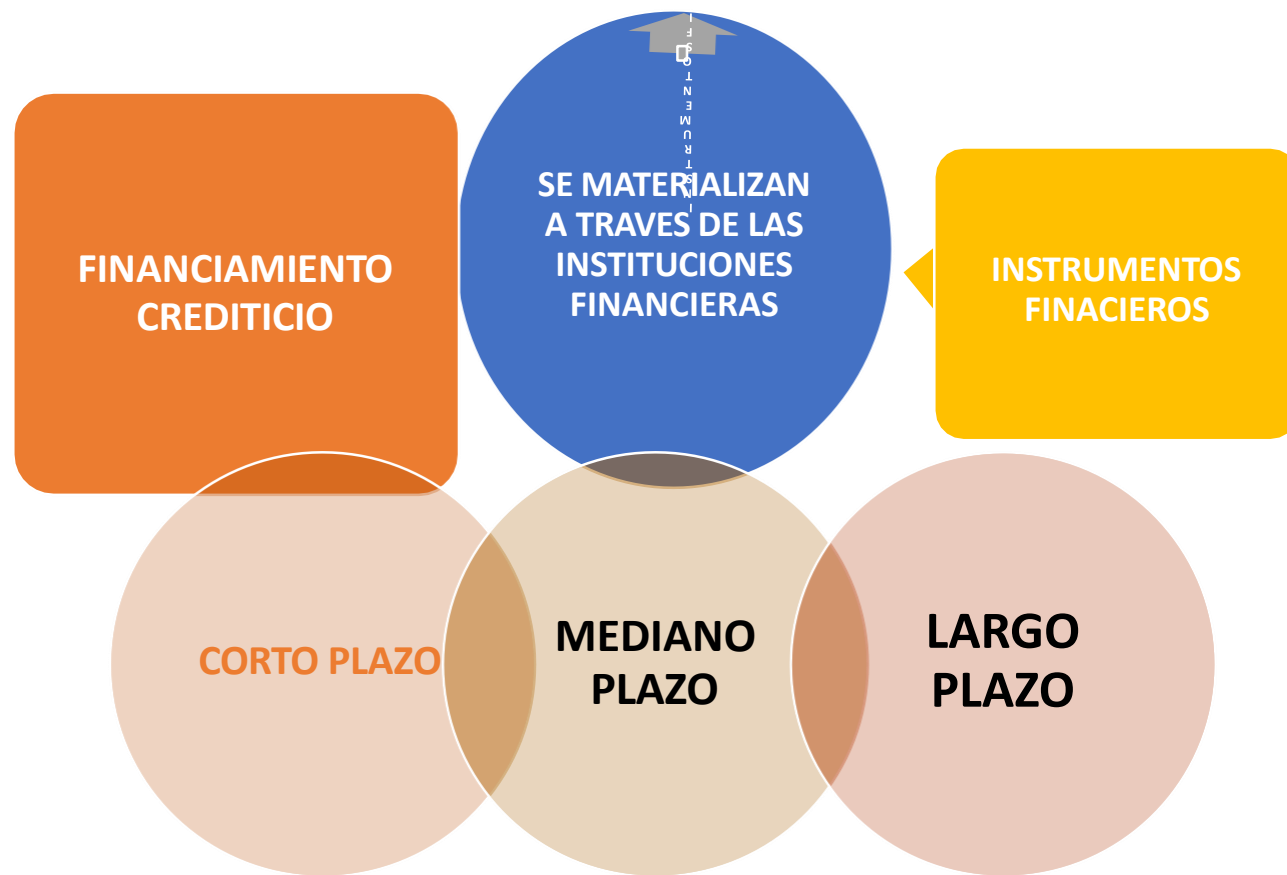


Objetivo

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.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS MOVILIZAN RECURSOS





TIPOS POR ADQUIRIR:

BIENES Y
SERVICIOS

EDUCACION

CAPITAL DE
TRABAJO

BIENES
MOBILIARIOS

DESARROLLO
DE
PROYECTOS

CONSUMO

**BIENES
INMUEBLES**

VIAJES

Conceptos Básicos

Alcabala

Impuesto que grava las transferencias de propiedad de bienes ,cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. Están inafectas las primeras ventas realizadas por constructor.

Bien Futuro

Vivienda en planos, construcción o culminada, pero no independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en Registros Públicos.

Bien Terminado

Vivienda cuya edificación se encuentra totalmente construida y cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en RRPP.

Carta Fianza

Garantía otorgada por una entidad financiera a favor de un tercero para respaldar en forma solidaria e irrevocable las obligaciones del cliente. El costo fluctúa entre 1% y 5% del financiamiento y es asumido por el cliente.

Independización

Trámite obligatorio para bienes futuros. Es realizada por el dueño del terreno en RRPP y tiene como objetivo independizar cada unidad inmobiliaria del terreno matriz.

Seguro de Desgravamen

Seguro que tiene como finalidad pagar al acreedor el saldo capital del crédito otorgado en caso de fallecimiento por muerte natural o accidental y por invalidez total y permanente o por enfermedad del titular asegurado. Requisito indispensable para el crédito.

Seguro del Inmueble

Seguro que tiene por finalidad restituir el valor de un inmueble asegurado en caso de producirse un siniestro que destruya total o parcialmente al bien o disminuya su valor.

Tasación

Informe de valorización de un inmueble, suscrito por tasador, donde se consignan principalmente el Valor Comercial y Asegurable del bien.

LTV

Loan to value. Ratio que calcula porcentaje deuda/garantía.

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).



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.



TIPOS DE INMUEBLES-GARANTIA DEL PRESTAMO

Según las condiciones del inmueble puede ser:

Bien Futuro = No Independizado:

4 tipos de Garantías

Fianza Solidaria = Mismo banco.

Garantía Mobiliaria de Dinero = Recurso Propio.

Carta Fianza = otro banco.

Certificado de Participación.

Bien Terminado = Independizado:

➤ Garantía : Hipoteca.



PORTAFOLIO HIPOTECARIO

Valor de la Vivienda



S/.464,200
UIT
2022=S/.4,600

Adquisición de
Vivienda

Hipotecario Tasa Mixta
Hipotecario Tasa Fija
Hipotecario para No Residentes

Hipotecario Emprendedor

Libre Disponibilidad con Garantía Hipotecaria

Traslado Hipotecario + Cash

Personas Naturales

Evaluación de Campo

• Hipotecario Familiar



Bono de Buen Pagador y Mi Vivienda Verde

Planes de Ahorro

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

Libre Disponibilidad con garantía hipotecaria

Tasas	Mixtas y Fijas
Plazo	Hasta 15 años
Moneda	<i>Soles y Dólares (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 adicionales
Segmento	Personal, Estándar y Premium



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

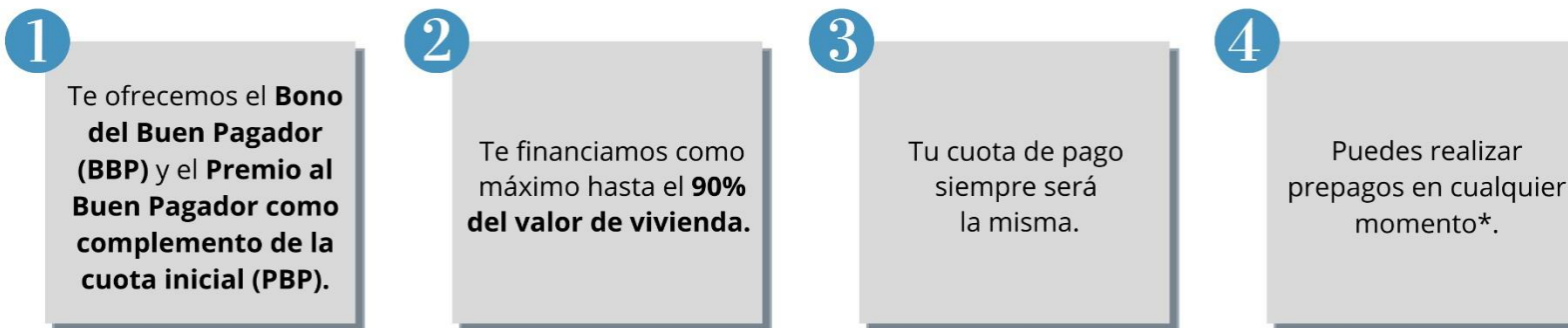
SCORE	MESES DE AHORRO	% FINANCIAMIENTO	RCI	AHORRO CONSIDERADO *
1 - 5	6 MESES	90%	55%	100%
6 - 8 0, 92, 93, 94	9 MESES	80%	50%	90%



NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

- 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/ 65,200** hasta **S/ 464,200** en un plazo de pago de **05 a 25 años.**

¿Por qué elegirlo?



(*) Se deberá devolver el BBP o PBP cuando se prepague en forma total el Crédito MIVIVIENDA antes de los 05 años de desembolsado el subpréstamo. Con excepción de los casos por aplicación de seguro de desgravamen o multirriesgo.

Modalidades del Nuevo Crédito Mivivienda

Compra de Vivienda



Ser mayor de edad.



Contar con una **cuota inicial mínima del 7.5%** del valor de la vivienda.



No tener **ningún crédito pendiente de pago con el FMV.**



No ser propietario ni copropietario de otra vivienda a nivel nacional.



Ser **calificado** por la **Entidad Financiera** a través de la cual te prestaremos lo que necesitas.

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.

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





Bono del Buen Pagador (BBP)

Valor de vivienda	BBP Tradicional*	BBP Sostenible**
Desde S/ 65,200 hasta S/ 93,100	S/ 25,700	S/ 31,100
Mayores S/ 93,100 hasta S/ 139,400	S/ 21,400	S/ 26,800
Mayores S/ 139,400 hasta S/ 232,200	S/ 19,600	S/ 25,000
Mayores S/ 232,200 hasta S/ 343,900	S/10,800***	S/ 16,200***

(*) Medida aplicada de manera excepcional y temporal según Decreto Supremo N°003-2022-VIVIENDA.

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

(***) Incluye S/ 3,500 del Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial.



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 + Partidas 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.

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%.

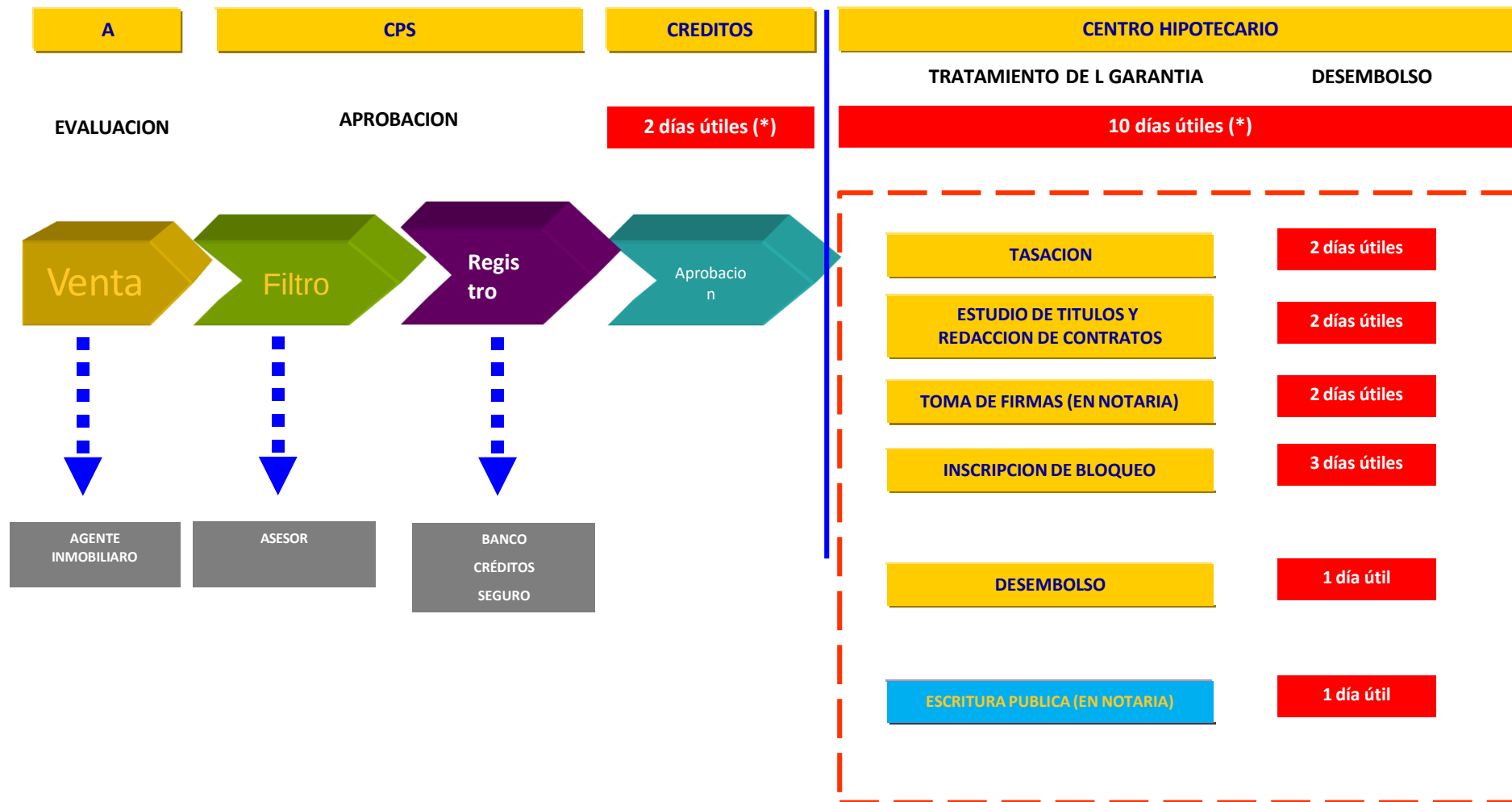


SEGUROS PREMIUM

- ✓ 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 las tasa de interés es de 30 días, eso evitará que tengas reclamos, recuerda que las tasas varían!

PAG 2

DETALLE DEL PROCESO DE EVALUACIÓN Y DESEMBOLSO



TÉCNICAS USADAS POR LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Simulador de Cuotas

Gina Macchiavello Marchig	Inforcorp		Préstamos					
	Nacional	Extranjera	Cuota Soles	Cuota Dólares	FCC/ FRCC %	FACTOR	FCC	FRCC
Deuda t/c	S/.	S/. 2,722.00			5.37%	\$133.00		\$2.21
Deuda t/c del	5,451.00	S/. 0.00			5.37%	\$24.41		\$0.00
conyuge Línea no	S/.	S/. 15,000.00			1.07%		\$178.33	
utilizadas	1,500.00	S/. 998.00			1.07%		\$14.18	
Línea no utilizadas	S/.							
conyuge	40,000.00							
Cuota prestamo	S/.							
personal Cuota	3,376.00							
vehicular			S/. 0.00	\$240.00	5%	\$240.00		\$12.00
Cuota hipotecario			S/. 0.00	\$0.00	5%	\$0.00		\$0.00
ext. Cuota			S/. 0.00	\$0.00	5%	\$0.00		\$0.00
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/.	\$2,060.61			Total endeudamiento:			\$1,631.71
Ing. neto conyuge	6,800.00	\$1,212.12						
	S/.							
	4,000.00							
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	

¿Por qué te rechazan cuando solicitas un crédito?



¿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.



GRACIAS