



“Proceso de Compra”

1. "DETERMINA TUS NECESIDADES"

¿Qué es lo importante para ti?

¿Qué tipo de propiedad buscas?

2. "COTIZACIÓN"

Infórmate de los detalles de los proyectos.

Evalúa condiciones generales de la compra

3. "RESERVA"

Tiene una vigencia de **10 días** corridos desde que se realiza hasta la firma de Promesa de Compraventa.

Se establece número de unidades específicas a comprar, precio y forma de pago.

4. "PROCESO DE PROMESA"

Oficializa la intención de compra y de venta.

La inmobiliaria procede al cobro del pie y se establecen los plazos adquiridos entre el comprador y el vendedor.

5. "PROCESO DE PAGO DEL PIE"

Durante el período que medie entre la fecha de la Promesa de Compraventa y el inicio del Proceso de Escrituración, la Inmobiliaria procederá a cobrar los cheques entregados al momento de la firma de la Promesa de Compraventa para el pago del pie

6. "PROCESO DE ESCRITURACIÓN"

Una vez obtenida la recepción municipal del proyecto, comienza la escrituración, la cual formaliza la compra de la propiedad entre la inmobiliaria, la entidad financiera que le otorgará el crédito y el cliente.

7. "PROCESO DE ENTREGA"

Haz pruebas de funcionalidad.
Si tienes una observación indícaselas al Encargado de la Entrega.
Si aplican estas observaciones estas serán rectificadas y quedarán escritas en la Acta de Recepción.

8. "SERVICIO DE POSTVENTA"

Garantiza el Servicio al Cliente aún después de la compra y la entrega de la vivienda.

La Postventa cuenta con tres tipos de garantías:

- 03 años** para terminaciones,
- 05 años** para instalaciones y
- 10 años** para la estructura.

Determina tus necesidades

1



¿QUÉ ES LO IMPORTANTE PARA TI?

El entorno, el equipamiento, la conectividad, entre otros.

¿QUÉ TIPO DE PROPIEDAD BUSCAS?

Departamento o casa

¿CUÁNTO ESTÁS DISPUESTO A INVERTIR Y CUÁL ES EL MONTO MENSUAL QUE PUEDES DESTINAR AL PAGO DE LA PROPIEDAD?



Cotización



2

- Acota tu búsqueda a las que se ajustan a tus necesidades y requisitos.
- Infórmate de los detalles de los proyectos y de la propiedad en específico que te interesa.
- Evalúa condiciones de pago, fechas de entrega, entre otros.
- Ten en cuenta que las cotizaciones tienen una validez determinada donde se especifica el precio vigente, la fecha, la disponibilidad de la vivienda y las condiciones de venta.



Reserva

3



La “Reserva” es un documento a través del cual el cliente manifiesta su intención de compra en un determinado proyecto. En éste se determina el número y ubicación de la o las unidades a adquirir (casa, departamento, bodega, estacionamiento, etc), el precio de venta, la forma de pago, el plazo en que debe firmarse el contrato de promesa de compraventa, entre otras características particulares del negocio.

La “Reserva” se firma en la sala de ventas del proyecto respectivo, entregando contra su suscripción un pago a nombre de la sociedad vendedora, en señal de seriedad de la misma. La reserva se realiza pagando un monto que se abonará al pie de la propiedad. En caso de que el cliente desista del negocio, la Inmobiliaria estará facultada a cobrar el cheque como multa por incumplimiento.



Proceso de Promesa de compra venta

ÍMSA ADPORTAS



trayecta

INMOBILIARIAS ASOCIADAS

La Promesa de Compraventa es el contrato que se firma por ambas partes para definir los términos bajo los cuales se efectuará la compraventa del departamento.

En la promesa debe quedar estipulado todo lo que se acuerde entre el Promitente Comprador y la Inmobiliaria respecto a las condiciones en que se efectuará la compraventa.



5

Proceso de Pago del Pie

Durante el período que medie entre la fecha de la Promesa de Compraventa y el inicio del Proceso de Escrituración, la Inmobiliaria procederá a cobrar los cheques entregados al momento de la firma de la Promesa de Compraventa.

6

Proceso de Escrituración

La escritura de compraventa es un contrato a través del cual la Inmobiliaria y el cliente venden y compran, respectivamente, los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa al precio estipulado y de acuerdo a las condiciones pactadas.

El proceso de escrituración es diverso dependiendo de la forma de pago del saldo de precio por parte del cliente. Existen básicamente dos formas posibles:

1. Operaciones con pago al contado.
2. Operaciones con financiamiento bancario (crédito hipotecario).



Cualquier duda respecto a este proceso contáctese a:



contacto@ia.cl

Pasos del proceso de escrituración en operaciones con pago al contado.

INMOBILIARIA	COMPRADOR
Envío de borrador de escritura al comprador por parte del departamento legal de la Inmobiliaria.	Comprador revisa escritura y efectúa dudas y comentarios o su conformidad.
Resueltas las dudas, se coordina día y hora para la firma a través del departamento de operaciones.	Comprador concurre a firmar escritura a notaría.
Se envía visto bueno de entrega a Servicio al Cliente.	Servicio al Cliente coordina con propietario día y hora para entregar su propiedad.
Se tramita escritura hasta la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.	Cliente recibe copia de toda la documentación correspondiente a la compra.

*En el momento de la firma de escritura se debe pagar los gastos notariales y entregar un cheque para la inscripción de los inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces. Estos montos serán previamente informados por operaciones.

Pasos del proceso de escrituración en operaciones con financiamientos bancarios:

INMOBILIARIA - BANCO	COMPRADOR
Se envía al banco otorgante del crédito la información legal del proyecto para aprobación de títulos.	Cliente firma documentación requerida por el banco para la obtención de un crédito hipotecario.
Aprobados los títulos, el banco envía borrador de escritura a cliente e inmobiliaria.	Comprador concurre a firmar escritura a notaría.
Resueltas las dudas, se coordina día y hora para la firma a través de sala de ventas.	
Se envía visto bueno de entrega a Servicio al Cliente.	Servicio al Cliente coordina con propietario día y hora para entregar su propiedad.
Se tramita por parte del banco la escritura hasta su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.	Cliente recibe de parte del banco copia de toda la documentación correspondiente a la compra y a su crédito hipotecario.

*Se hace presente que en el momento de la firma de escritura se deben pagar los gastos notariales y el impuesto de timbre y estampillas, cuyos valores serán informados por el banco. En casos de financiamiento bancario se deben pagar los gastos operacionales que cobra el banco y que incluyen: Tasación del inmueble - Estudio de títulos - Confección de borrador de escritura e inscripción de propiedades en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En algunos casos la Inmobiliaria posee convenios con bancos que excluyen ciertos gastos operacionales descritos.

7

Proceso de Entrega

Pre-Entrega de la Propiedad

En un plazo no mayor a 10 días hábiles desde que el Cliente haya firmado la Escritura de Compraventa, el Propiedad de Atención a Clientes Postventa de la Inmobiliaria tomará contacto con el Cliente para coordinar la pre-entrega de la casa. Dicho contacto se efectuará mediante correo electrónico o llamada telefónica.

Concluido el proceso de pre-entrega, se levantará un Acta dejando constancia de las de Observaciones, la cual será firmada por el Cliente y por el encargado de entrega de la Inmobiliaria.

Coordinación para la entrega de la Propiedad

Una vez que se haya realizado la firma de la Escritura de Compraventa y la Propiedad esté inscrita a nombre del Cliente en el Conservador de Bienes Raíces y se encuentra pagado el saldo del precio, el Departamento de Atención a Clientes Postventa tomará contacto con el Cliente en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

Fondo Operacional:

Debido a que la recuperación de los gastos comunes del proyecto se realiza con desfase de 1 a 2 meses después de haberse efectuado los pagos (con la cobranza del gasto común a los propietarios), es que la Inmobiliaria presta a la comunidad un capital de trabajo al inicio de la llegada de los primeros propietarios al proyecto, entregándosele al momento de contratar al primer Administrador. Este monto, que debiera estar a cargo de la comunidad, es el que la Inmobiliaria recupera con el cobro del fondo de inicio y reserva.

Entrega de la Propiedad

Salvo que en este proceso de entrega surjan observaciones mayores, que afecten la normal habitabilidad del departamento. El departamento será entregado y deberá ser recibida por el cliente en este proceso de entrega, sin perjuicio de que existan observaciones que deban ser resueltas por la inmobiliaria.

Durante el Proceso de Entrega se explicara al Cliente cómo operar los equipos y las instalaciones que ésta posea.

Instalaciones

Terminaciones

Revisión de Exteriores

Lectura de Medidores



Servicio de Postventa

Todas las propiedades nuevas, de acuerdo a la Ley N° 20.016 sobre Calidad de la Vivienda, tienen una garantía que considera la reparación de eventuales fallas o defectos de construcción que pudieran presentar conforme a las normativas vigentes y especificaciones del proyecto.

Para el ingreso del personal técnico para la realización de visitas y/o trabajos a la vivienda, se requiere de la presencia de un adulto responsable con la finalidad de recepcionar los trabajos realizados al interior del inmueble.

Usted debe realizar mantenciones periódicas, tal como lo informa el Manual de uso y mantención de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción, el Manual de uso y mantención del propietario del proyecto y el calendario de mantenciones entregado en la recepción de la propiedad por Inmobiliaria Ingevec. Todas aquellas observaciones que el cliente encuentre durante el uso de su propiedad deberá informarlas a través de los canales únicos de atención del Departamento de Post-Venta de la Inmobiliaria.

En el acta de entrega se encuentran estipulados los canales de información para hacerlo. El Call Center del Departamento de Post-venta se comunicará con el propietario para coordinar la visita con los supervisores a cargo del proyecto y posterior resolución de sus observaciones según corresponda a las garantías legales vigentes.





INMOBILIARIAS ASOCIADAS

 Av. Presidente Riesco 5561
Oficina 502
Las Condes

 +56 2 2896 9000

ia.cl