



“Proceso de Escrituración”

PROCESO DE ESCRITURACIÓN

Después de haber firmado el contrato de Promesa de Compraventa, nuestra Inmobiliaria estará en contacto con el Cliente para atender cualquier duda o consulta en caso de ser requerido, informarle los avances de la construcción y avisarle con anticipación, la fecha en que estimamos deberíamos estar en condiciones de firmar la Escritura de Compraventa.

Una vez que la constructora termine la construcción de la propiedad e ingrese a la Dirección de Obras Municipales la solicitud de recepción final, contactaremos al Cliente para indicarle que hemos comenzado con el Proceso de Escrituración y le informaremos la fecha estimada en la cual podríamos firmar la Escritura de Compraventa.

La Escritura de Compraventa es el contrato legal por medio del cual se transfiere al comprador la propiedad prometida vender. Una vez firmada la escritura de compraventa por todas las partes que la deben firmar (comprador, cónyuge si corresponde, apoderados de la Inmobiliaria, apoderados del banco que otorga el financiamiento al comprador y apoderados del banco que han financiado a la inmobiliaria para la construcción) esta escritura se ingresa al Conservador de Bienes Raíces para efectos de inscribir la vivienda a nombre del comprador. Solo una vez completado dicho trámite, el Cliente será legalmente propietario de la propiedad.

La Inmobiliaria le comunicará el inicio del Proceso de Escrituración, mediante un correo electrónico despachada a la dirección señalada en la Promesa de Compraventa, detallando los pasos a seguir a partir de esta comunicación:





1. Financiamiento de Compraventa

Revisión del Pago del Pie

Junto a la comunicación por parte de la Inmobiliaria del inicio del Proceso de Escrituración, se le enviará al Cliente el detalle de su Estado de Pago del Pie, donde se indicarán las fechas y los montos efectivamente pagados.

El Cliente debe tomar en cuenta que los valores de los documentos entregados para el pago del pie se determinaron en base al valor de la Unidad de Fomento de la fecha de la Promesa de Compraventa, y se debe actualizar a su valor equivalente en Unidades de Fomento del día efectivo del cobro de los documentos entregados, tal como se expresa en la Promesa de Compraventa, por lo que se pueden haber producido diferencias con el pie pactado en dicho contrato (el cual se estableció en Unidades de Fomento). Las diferencias generadas serán informadas previo a la citación a firmar la Escritura de Compraventa, para que el Cliente las revise y se calcule el saldo pendiente de pago para completar el precio de la compraventa prometida.

Con esta información, el Cliente podrá revisar y corregir si hubiera alguna diferencia, además de determinar el saldo pendiente por pagar del precio de la compraventa. Es muy importante que el Cliente tenga al día todos los pagos asociados al pie y que no existan saldos pendientes para avanzar con el Proceso de Escrituración.



Banco que otorgará el Crédito Hipotecario.

En este momento es necesario que el Cliente informe a la Inmobiliaria la forma en que completará el pago del saldo de precio de la compraventa. En caso de ser completado vía crédito hipotecario, el Cliente deberá enviar a la Inmobiliaria la aprobación de su crédito con algún Banco o Institución Financiera.

Para no atrasar el Proceso de Escrituración y la entrega de la propiedad, es importante señalar que el plazo contemplado para que el Cliente envíe a la Inmobiliaria la aprobación del crédito hipotecario, es de 30 días corridos contados desde el aviso de inicio del Proceso de Escrituración, por lo que es necesario recomendar al Cliente que empiece a tramitar la aprobación de su crédito hipotecario con la debida anticipación.

El proceso de aprobación del crédito hipotecario es de exclusiva responsabilidad del Cliente.

Aprobación Crédito Hipotecario.

Una vez obtenida la aprobación de su crédito hipotecario, el Cliente deberá enviar a la Gerencia de Operaciones de la Inmobiliaria una copia del documento de aprobación, para que la Inmobiliaria proceda a enviar al Banco o Institución Financiera que aprobó el crédito, todos los antecedentes legales y técnicos para que aprueben los títulos necesarios para la emisión de la Escritura de Compraventa.

El plazo estimado para la aprobación de los títulos legales de la propiedad se estima en 30 días.

2. Citación a firma de Compraventa

Una vez que la Inmobiliaria cuente con el Certificado de Recepción Municipal Definitiva de la propiedad y el Certificado que declara acogido el condominio a las disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y, que cuente además con todos los antecedentes legales necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, en cumplimiento con lo señalado en el contrato de Promesa de Compraventa, enviará al Cliente una carta certificada dirigida al domicilio señalado en la Promesa de Compraventa, informándole que en un plazo máximo de 30 días corridos deberá firmar la Escritura de Compraventa.



3. Firma de la Escritura de Compraventa

Cuando el Banco o Institución Financiera que le aprobó el crédito hipotecario al Cliente, nos informe que la Escritura de Compraventa está extendida en Notaría lista para ser firmada, nuestra área de Operaciones se comunicará con el Cliente para:

- Indicarle si hay algún pago pendiente del Pie del Precio de la compraventa.
- Enviarle el borrador de la Escritura de Compraventa para su revisión.
- Coordinar el día y hora en que se firmará la Escritura de Compraventa, uno de los hitos más importantes en todo el Proceso de Compra.
- Indicarle el monto a pagar de los Gastos Operacionales del Condominio.

Es importante tener presente para la firma de la Escritura de Compraventa que se hayan cumplido los siguientes pasos:

- a) Pie estipulado en la Escritura de Compraventa esté totalmente pagado a conformidad del Cliente y de la Inmobiliaria.
- b) Debido a que el texto de la Escritura de Compraventa lo redacta el Banco que otorgó el crédito hipotecario, éste debe estar aprobado por la Inmobiliaria solo en las cláusulas de la compraventa (no las que corresponden al financiamiento, ya que son propias de la negociación entre el Cliente y el banco).
- c) Pago de fondos operacionales del condominio
- d) Los gastos de impuesto de timbres, notaría y de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces por lo general los cobra el banco, sin participación de la inmobiliaria en dicho cobro.
- e) Firma de la Escritura de Compraventa por parte del Cliente.

Una vez que el Cliente haya firmado la escritura de compraventa, los pasos siguientes que coordinará el área de Operaciones de la Inmobiliaria son los siguientes:

- Visación de la Escritura de Compraventa por parte de la Gerencia de Operaciones de la Inmobiliaria
- Firma de los Representantes Legales de la Inmobiliaria.
- Emisión de la Carta Resguardo que le envía el Banco que otorgó el crédito hipotecario al Banco que financió el proyecto a la Inmobiliaria, indicándole que le hará el pago del crédito hipotecario directamente a dicho Banco. Esta carta es esencial para que el Banco que financió el proyecto a la Inmobiliaria firme la Escritura de Compraventa alzando las hipotecas que tiene sobre el departamento.
- Firma de los Representantes Legales del Banco que financió el proyecto a la Inmobiliaria alzando la hipoteca.
- Firma de los Representantes Legales del Banco que le otorgó el crédito hipotecario al Cliente
- Firma del Notario y cierre de la Escritura de Compraventa.
- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del departamento a nombre del comprador, trámite que realiza directamente el banco que otorga el Crédito Hipotecario.
- Pago por parte del Banco que otorgó el crédito hipotecario del saldo de precio de la compraventa

En estos 8 pasos se completa el Proceso de Escrituración y se puede proceder a la entrega de la propiedad.

Es muy importante que el Cliente, en conjunto con el área de Operaciones de la Inmobiliaria, actúen de manera coordinada para agilizar todos estos trámites y lograr que se hagan en el menor plazo posible.



Según nuestra experiencia, el plazo entre la firma de la Escritura de Compraventa por parte del Cliente, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y pago del saldo de precio, demora 80 días corridos aproximadamente. Este plazo no depende en su totalidad de la Inmobiliaria, ya que son tramites que realizan entidades externas, por lo que el apoyo del Cliente es fundamental para lograr esto o mejores tiempos.

La Inmobiliaria hará sus mejores esfuerzos para que todos los trámites antes detallados, se hagan en el menor plazo posible, para poder entregar la propiedad al Cliente, pero también es importante que el Cliente apoye la gestión antes detallada.

4. Entrega de la propiedad al Propietario.

Concluido el Proceso de Escrituración con la Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la propiedad a nombre del Cliente y el pago del saldo de precio de la compraventa por parte del Banco que otorgó el crédito hipotecario, se procede a la entrega de la propiedad, de acuerdo a como se explica en el "Proceso de Entrega".

En el siguiente cuadro podrá ver de manera resumida lo indicado anteriormente:



| ETAPAS Y PLAZOS ESTIMADOS DE PROCESOS DE ESCRITURACION | | SEMANAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|---------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|---|
| | | -10 | -9 | -8 | -7 | -6 | -5 | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| INICIO PROCESO DE ESCRITURACION | * | ● | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECEPCION MUNICIPAL | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | | | | | | | | |
| APROBACION CREDITO HIPOTECARIO | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | | | | | | | | |
| INICIO PERIODO DE ESCRITURACION | * | | | | | | | | ● | | | | | | | | | | | | | | | |
| FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR CLIENTE | | | | | | | | | | | | ● | | | | | | | | | | | | |
| FIRMA INMOBILIARIA, BANCO, CIERRE DE ESCRITURA E INSCRIPCION CBR | | | | | | | | | | | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| PAGO BANCO SALDO DE PRECIO COMPRAVENTA | | | | | | | | | | | | | ● | ● | | | | | | | | | ● | |
| PRE-ENTREGA DE LA PROPIEDAD | Coordinacion con Cliente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ENTREGA DE LA PROPIEDAD A CLIENTE | * | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ● |

● INICIO PERIODO DE ESCRITURACION

● FIRMA CLIENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA

● ENTREGA DE LA PROPIEDAD A CLIENTE

*DETALLADO EN LA PROMESA COMPRAVENTA



INMOBILIARIAS ASOCIADAS

📍 Av. Presidente Riesco 5561
Oficina 502
Las Condes
📞 +56 2 2896 9000

ia.cl