

EL PROCESO DE COMPRA DE SU NUEVA VIVIENDA

La compra de su nueva vivienda, es quizás uno de los procesos de compra más relevantes que usted realizará en su vida. El objetivo de nuestra empresa es que este proceso de compra realmente satisfaga plenamente sus necesidades y expectativas; y sea a su vez, lo más sencillo, agradable, seguro, y transparente posible. Con esta finalidad, le describimos a continuación los principales pasos considerados por nuestra empresa en un proceso de compra de las viviendas que le ofrecemos a usted, para que concrete la compra de su nueva vivienda con nosotros.

Asimismo, para que en su proceso de compra usted disponga de toda la información necesaria, ponemos a su disposición en nuestras Salas de Venta los siguientes documentos:

- La Vida en un Condominio,
- Recomendaciones de Uso, Cuidado y Mantenimiento de su Nueva Vivienda,
- Garantía de Calidad y Post Venta que otorga la Inmobiliaria.

COTIZACION

Es el proceso por el cual nuestra empresa le ofrece a usted a la venta, bajo determinadas condiciones, una o varias de sus unidades inmobiliarias.

Para que nuestra empresa pueda emitirle una cotización y reconocerla como válida, requiere que usted proporcione al menos, su nombre completo, número de cédula de identidad y un teléfono o correo electrónico válido de contacto. Otra información de carácter general podrá serle requerida.

Con esta información y la(s) propiedad(es) por usted elegida(s), nuestro Ejecutivo de Ventas le realizará una cotización en nuestro sistema en línea, en la cual se indicará cada una de la(s) propiedad(es) elegida(s): departamento, bodega y/o estacionamiento, con su respectivo valor.

Si la cotización incluye un departamento, se indicará en la cotización, las características generales del mismo: edificio, piso en el cual se ubica, tipo, superficies referenciales aproximadas, orientación, número de dormitorios, camas y baños.

La cotización incluirá una simulación de la forma de pago elegida por usted, según las condiciones vigentes del mercado.

La cotización tiene una validez limitada en el tiempo que se indica en la misma y no constituye una reserva de la propiedad cotizada.

Nuestro Ejecutivo de Ventas está facultado para firmar su cotización.

Nuestra empresa no está en condiciones de asegurarle que, de ser el caso, las condiciones del subsidio y del financiamiento cotizados se mantengan vigentes en el tiempo.

El financiamiento propuesto en la cotización corresponde a las condiciones vigentes del mercado, pero puede variar en el tiempo y según las características particulares de cada cliente.

OFERTA DE COMPRA Y RESERVA

Es el proceso por el cual usted separa y reserva la(s) propiedad(es) elegida(s) a su nombre, y ésta(s) ya no se ofrece(n) a la venta por nuestra empresa.

Para poder realizar este proceso, usted debe depositar directamente en la cuenta corriente de la Inmobiliaria, como ABONO POR DERECHO DE RESERVA por la(s) propiedad(es) elegida(s), una suma equivalente a diez unidades de fomento (10 UF). Los datos de la cuenta corriente de la Inmobiliaria se señalan claramente en la cotización respectiva.



DEVOLUCIÓN DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA

El Abono por Derecho de Reservas será íntegramente devuelto por la Inmobiliaria al cliente en los siguientes casos:

- 1.- En caso de que no se firme el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, por exclusiva voluntad del cliente, sin expresión de causa, si ello ocurre dentro de un plazo de 30 días desde la formulación de la Oferta de Compra.
- 2.- En caso de que no se firme el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, debido a no fue posible obtener dentro de un plazo de 60 días desde la formulación de la Oferta de Compra, en ninguna institución financiera, la pre aprobación del financiamiento requerido de acuerdo a la Oferta de Compra realizada.
- 3.- En caso de que no se cumpla, por parte de la Inmobiliaria, el plazo establecido para suscribir la escritura definitiva de Compra Venta.
- 4.- En caso de que la Compra Venta definitiva se concrete. En este caso, la devolución se materializará cuando la Inmobiliaria recupere el 100% del valor de venta de la(s) propiedad(es) vendida(s). Previo a la devolución, el cliente debe cumplir con enterar al Condominio donde se encuentre(n) la(s) propiedad(es) motivo del contrato, el Fondo de Garantía, equivalente a cinco unidades de fomento (5 UF), en la cuenta corriente del Condominio respectivo, según lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad correspondiente. El cliente faculta expresamente a la Inmobiliaria en este caso a descontar, de la devolución del Abono por Derecho de Reserva, la suma de dinero que le asegure haber percibido el 100% del valor de la(s) propiedad(es) vendida(s) en UF, al equivalente del día de pago efectivo; así como el abono del Fondo de Garantía del Condominio respectivo, si éste no ha sido previamente enterado por el cliente.
- 5.- En caso de que la Inmobiliaria desista unilateralmente, sin expresión de causa, de la firma del contrato de Compra Venta prometido.

EN NINGUN OTRO CASO PROCEDERA LA DEVOLUCION DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA.

ACTIVACION DEL PROCESO DE DEVOLUCION DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA

Para activar el proceso de devolución del Abono por Derecho de Reserva en los casos 1, 2, 3 y 4 anteriores, se requiere que el cliente entregue en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010 oficina 22 Las Condes, una carta con dicho requerimiento.

Para el caso 5, el proceso de devolución del Abono por Derecho de Reserva quedará activado desde la comunicación escrita, mediante correo electrónico, en que la Inmobiliaria informe al cliente su opción unilateral de desistir de la Compra Venta prometida.

En todos los casos, la devolución del monto del Abono por Derecho de Reserva se realizará el viernes siguiente a la fecha en que se cumpla el plazo de 15 días de la comunicación escrita respectiva, antes referida. La devolución se realizará mediante cheque nominativo, a nombre de quién firma la Oferta de Compra, en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010 of 22 Las Condes, previa firma por parte del cliente del documento de desistimiento de la Oferta de Compra y/o Promesa de Compra Venta, según corresponda.

FONDO DE GARANTIA

Es el abono que realiza el cliente, previo a recibir su nueva propiedad, a la cuenta corriente del Condominio del cual forma(n) parte la(s) propiedad(es) que adquiere, con el fin de constituir un Fondo de Administración del mismo, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad respectivo. No son dineros que cobre o perciba la Inmobiliaria por la venta de la(s) propiedad(es).

PAGOS A LA INMOBILIARIA

La Inmobiliaria no recibe directamente dinero, ni documentos para formalizar sus ventas, ni para ningún otro trámite o gestión.

Por su seguridad, el cliente debe realizar directamente todo pago o abono a la Inmobiliaria, relacionado a la compra de la(s) propiedad(es) ofrecida(s) comprar, mediante depósito o transferencia de dinero a la cuenta corriente de la Inmobiliaria.

Los datos de la cuenta corriente de la Inmobiliaria se encuentran claramente señalados en la cotización realizada por nuestra empresa.

Cada vez que usted entregue un comprobante de abono a la cuenta de la Inmobiliaria en Sala de Ventas, nuestro Ejecutivo de Ventas le extenderá el recibo correspondiente en nuestro sistema en línea, con expresa referencia a su proceso de compra.

Nuestro personal no está autorizado a recibir dinero en efectivo, ni documentos valorados (cheques, vale vistas, depósitos a plazo, letras u otros) de los clientes en las Salas de Venta, ni en ningún otro lugar, bajo ningún concepto o circunstancia.

Nuestro personal no está autorizado, ni facultado, para realizar cobros directos a los clientes por ningún tipo de asesoría, trámite o "por guardar una propiedad cotizada".

FORMALIZACION DE LA OFERTA DE COMPRA

Para concretar su Oferta de Compra y reservar a su nombre la(s) propiedad(es) por usted elegidas, junto con el depósito o comprobante de la transferencia bancaria antes referido, debe entregar a nuestro Ejecutivo de Ventas copia de todos los documentos requeridos para concretar su compra, así como tramitar la pre aprobación de su financiamiento, si éste es necesario.

Asimismo, de ser el caso, deberá entregar copia de su Libreta de Ahorro para la Vivienda y firmar toda la documentación necesaria para la tramitación del Subsidio Estatal al cual desee acceder.

Al recibir el comprobante del depósito o transferencia realizado por usted a la cuenta de la Inmobiliaria y los documentos antes referidos en la Sala de Venta:

Nuestro Ejecutivo de Ventas le emitirá una Oferta de Compra, que usted deberá leer detenidamente y sólo si está plenamente de acuerdo con sus términos, suscribir.

Este es el documento por el cual usted señala su intención de comprar la(s) propiedad(es) en él individualizada(s), bajo las condiciones en él establecidas, y por el cual se realiza(n) la(s) reserva(s) correspondiente(s) a su nombre. Si su oferta incluye un departamento, se detallarán sus características generales, se adjuntará una copia referencial del plano de planta del mismo, sus especificaciones técnicas básicas y su ubicación dentro del conjunto.

Así mismo, se le entregará una relación de todas las copias de los documentos que usted entrega a la Inmobiliaria al suscribir su Oferta de Compra.

Nuestro Ejecutivo de Ventas está facultado para firmar la recepción de su Oferta de Compra por la(s) propiedad(es) que usted ha elegido.

Usted deberá prestar especial atención a la dirección física, teléfonos y correo electrónico consignados en la Oferta de Compra, ya que en adelante estos serán los medios que consideraremos como válidos para contactarnos con usted posteriormente, especialmente el correo electrónico.

Cualquier variación en estos datos debe ser oportunamente informada por usted a nuestra empresa mediante una comunicación escrita entregada en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010, oficina 22, Las Condes.

PROMESA DE COMPRA VENTA

Una vez recibida su Oferta de Compra, entregados por usted todos los documentos requeridos y, de ser necesario, obtenida la pre aprobación del financiamiento; nuestra empresa procederá a confeccionar la Promesa de Compra Venta correspondiente por la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre.



La Promesa de Compra Venta solo puede ser firmada por alguno de los representantes legales de la Inmobiliaria. Nuestro Ejecutivo de Ventas no está facultado a firmar la Promesa de Compra Venta. Suscrita la Promesa de Compra Venta por el representante legal de la Inmobiliaria, ésta se enviará a la Sala de Ventas para la firma por parte del cliente Promitente Comprador. Para este efecto, se enviará un correo electrónico al cliente Promitente Comprador en el que se le informa que debe acercarse a la brevedad a la Sala de Ventas a suscribir el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, acto en el cual recibirá su copia respectiva.

Si el cliente Promitente Comprador no concurre a firmar la Promesa de Compra Venta, en el plazo de 30 días luego de ser informado de que ésta se encuentra a su disposición en la Sala de Ventas para su firma, se considerará que el cliente ha desistido de su Oferta de Compra y perderá su DERECHO DE RESERVA sobre la(s) propiedad(es) ofrecida(s) comprar, así como el monto abonado por dicho concepto.

Una vez firmada la Promesa de Compra Venta,
si el cliente Promitente Comprador desiste de la compra, por cualquier motivo,
perderá el DERECHO DE RESERVA de la(s) propiedad(es) y el monto abonado por dicho concepto.

SIMULACION DE PUNTAJE A OBTENER EN LA POSTULACION AL SUBSIDIO DS01-2011 MINVU

A fin de asesorar adecuadamente a nuestros clientes que desean postular a obtener el Subsidio Estatal regido por el DS01-2011 del MINVU, nuestra empresa ha desarrollado un simulador que determina el eventual puntaje a obtener por el cliente en el siguiente llamado que realice el MINVU para postular al referido subsidio.

Esta simulación está basada exclusivamente en los datos entregados por el cliente y los parámetros establecidos en el referido decreto para asignar el puntaje correspondiente a los postulantes. Por lo cual, nuestra empresa no asume ninguna responsabilidad sobre el puntaje señalado en la simulación realizada.

La simulación, realiza una estimación del ahorro requerido para poder adjudicarse el subsidio en el siguiente llamado, con una confiabilidad del 90%, esto en base a los resultados de los llamados previos efectuados.

En base a la simulación anterior, nuestro Ejecutivo de Ventas le sugerirá al cliente a qué Título del Subsidio Estatal, regido por el DS01-2001 del MINVU, debe postular para tener mejor opción de adjudicarse el subsidio.

Se debe tener presente que, en algunos casos será más conveniente postular al Título II, y tener un menor monto de subsidio respecto al Título I, contra tener una mayor probabilidad de adjudicarse el subsidio. Lo anterior, dado a que los puntaje de adjudicación al subsidio del Título II, a la fecha, siempre han sido menores que los requeridos para adjudicarse el subsidio en el Título I.

AHORRO PREVIO

De ser requerido un Ahorro Previo de acuerdo a la forma de compra optada por el cliente, al firmar la Oferta de Compra, el cliente debe entregar a la Inmobiliaria una fotocopia de su Libreta de Ahorro o cuenta para la Vivienda.

Si el cliente no cumple con el requisito de ahorro requerido para postular al subsidio por el que opta, con más de un 90% de probabilidades de adjudicárselo a la fecha de su Oferta de Compra. Requisito que se evalúa de acuerdo a la simulación realizada por la Inmobiliaria. Deberá asumir un compromiso escrito, al firmar la Promesa de Compra Venta, de completar el monto de ahorro anteriormente mencionado, en su Libreta de Ahorro o Cuenta para la Vivienda, con anterioridad al siguiente llamado de postulación al subsidio al cual opta.

Si el Cliente Promitente Comprador no cumple con el compromiso de completar el monto antes referido de Ahorro Previo, en su Libreta de Ahorro o cuenta para la Vivienda, perderá el DERECHO DE RESERVA de la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre y el monto abonado por dicho concepto. Se considerará que el Cliente ha desistido de su Promesa de Compra Venta, y ésta quedará resuelta de hecho, sin necesidad de acción adicional alguna.

