

Cartilla de Finanzas Personales



ÍNDICE

Introducción.....	03
Consejos de Economía Familiar.....	04
Ahorro e Inversión.....	07
Cuenta Corriente Bancaria	13
10 claves para aprender a ahorrar	19
Instrumentos de inversión en el mercado financiero.....	24
Consejos para enfrentar el endeudamiento	30
Presupuesto Familiar	36
Estafas Piramidales o Esquema Ponzi.....	41
Alternativas de financiamiento.....	49
Orientaciones para compra de Vivienda.....	56

Introducción



Las **necesidades son múltiples e infinitas** y los recursos escasos y finitos , entonces debemos poner toda nuestra atención en **la correcta administración de nuestros ingresos.**



La economía personal comprende la **administración del dinero de las personas**, como lo obtiene y lo gasta, el ahorro, las inversiones, la gestión de sus bienes patrimoniales, la planificación y la protección financiera.

El presupuesto familiar es una herramienta de gran utilidad para tomar conciencia de los ingresos y de los gastos. **La falla de organización es uno de los motivos que favorece el empleo ineficiente del dinero.**

El presupuesto, mejora la economía doméstica y favorece una compra eficaz. Es una hoja de ruta, un itinerario para conseguir los objetivos.

Se debe entender como una estimación de los ingresos y gastos y que puede ser modificado ante imprevistos.

Consejos de Economía Familiar:



La planificación familiar, la disciplina financiera, la austeridad en el gasto, la cautela en las inversiones y el establecimiento de metas y objetivos concretos, es el camino inequívoco para lograr el mejor bienestar futuro para su grupo familiar.



Educarse acerca de temas de finanzas personales, de manera de mantenerse al día en lo que está pasando con la economía y su entorno.

El mantenerse bien informado le permitirá tomar buenas decisiones.



Realizar y revisar el presupuesto en forma mensual permitirá planificar adecuadamente sus ingresos y gastos de manera que estos, no superen a sus ingresos.

Comience descontando sus gastos mensuales identificando como primera prioridad sus **gastos fijos** (consumos básicos, alimentación, dividendos, educación, movilización, etc.) y luego continúe con los gastos variables hasta establecer un saldo de libre disponibilidad que podrá disponer para ahorro y bienestar.

Mi presupuesto



En este proceso, es recomendable que participe el grupo familiar de manera que todos se sientan partícipes de las decisiones y conozcan la **realidad familiar** y sus posibilidades. Así también se educa a los hijos a administrar el dinero.



Clarifique sus **capacidades de endeudamiento y de pago mensual.**

Mantenga un control detallado de sus deudas y revise vencimientos, en especial los que se realizan en forma automática con cargo a cuenta corriente o tarjetas de créditos.

Para **créditos rotativos**, como tarjetas de créditos bancarias y de casas comerciales, **pague el total de lo facturado en el mes**, no el mínimo mensual: el saldo no cancelado del mes genera pago de intereses que incrementan la deuda inicial.



Para afrontar de mejor manera y con mejores posibilidades los futuros costos familiares, es de suma importancia **comenzar con el hábito del ahorro lo más temprano posible.**

El gasto en educación y la adquisición de la vivienda propia constituyen la mayor preocupación y anhelo de una familia y sin lugar a dudas demandará un esfuerzo permanente y sistemático en el tiempo, por lo tanto debe ser establecido como meta concreta de ahorro tempranamente.

Ahorro e inversión



Ahorrar: acción de separar una parte del ingreso mensual con el fin de guardarlo para el futuro.

Invertir: acción de darle un sentido a ese ahorro, es decir, colocarlo en algún instrumento que nos proporcione una rentabilidad.

La primera premisa de la capitalización de un monto en un instrumento de medio y largo plazo es superar la inflación y obtener sobre ella una rentabilidad.

Para tomar una buena decisión al invertir un monto de dinero es necesario considerar la diversificación de los instrumentos y planificar su inversión teniendo presente los siguientes factores...

Riesgo versus Rentabilidad



No existe inversión sin riesgo, pero algunos instrumentos o productos financieros implican más riesgo que otros.

La única razón para elegir una **inversión con riesgo**, ante una alternativa de ahorro sin riesgo es la posibilidad de obtener una **rentabilidad mayor**.

Cuanto mayor riesgo se asume, más rentabilidad se debe exigir, de la misma forma cuanto mayor rentabilidad desea obtener de una inversión, mayor riesgo hay que asumir.

Finalmente, cada persona tiene una determinada tolerancia a asumir un nivel de riesgo para obtener rentabilidades mayores.

La Liquidez



Hay que considerar las necesidades de gasto en el tiempo, pero también obtener la mejor rentabilidad de nuestros ahorros. Frente a esta disyuntiva, es necesario buscar los diferentes instrumentos de inversión que permitan tener la liquidez, es decir, **disponer del dinero cuando se necesite.**

Para ello existen diversos tipos de productos financieros que permiten diversificar las inversiones dependiendo de las necesidades; instrumentos de inversión de corto, mediano y largo plazo, que se pueden tomar por algunos días hasta varios años plazo.

La Seguridad

Según elija un instrumento u otro para su inversión, la expectativa de un mayor interés se puede traducir en incertidumbre y riesgo a niveles que pueda estar dispuesto no aceptar. Esto es necesario valorarlo también.



La Inflación

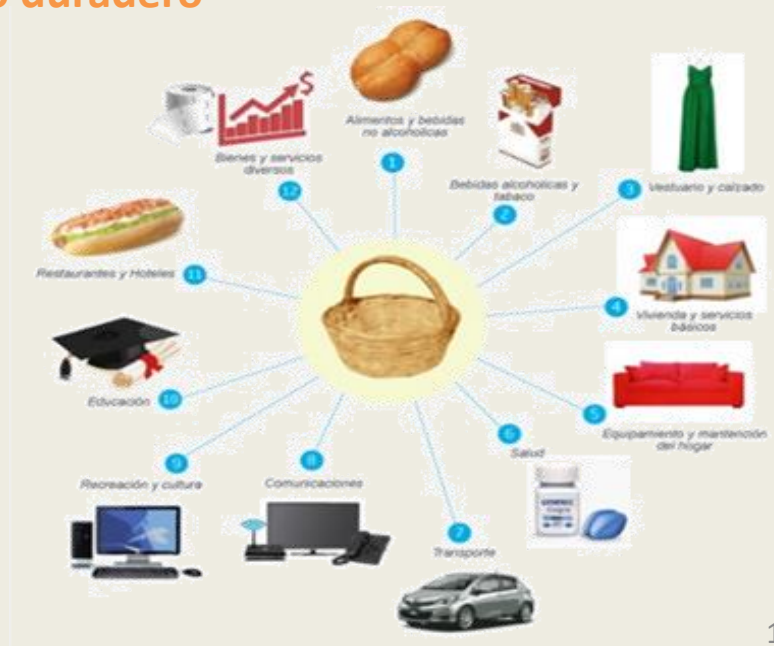
Es el **aumento generalizado y sostenido de los precios para bienes y servicios**, como una respuesta al esfuerzo constante por conseguir un mayor beneficio económico.



Para medir la inflación se usa una lista de productos y servicios que más se consumen en nuestro país. A esto se le llama **canasta**. A la variación de los precios en la canasta en un período de tiempo se conoce como IPC: **Índice de Precios al Consumidor**.

La canasta esta integrada por:

- **Bienes de consumo diario**
- **Bienes de consumo duradero**
- **Servicios**



Unidad de Fomento

UF

- Es uno de los sistemas para expresar la reajustabilidad, es decir el valor actualizado de una moneda, dependiendo de la inflación.
- **No es dinero.**
- Se utiliza principalmente para expresar los valores de bienes raíces, créditos e inversiones.
- **Es un indicador económico.**

Unidad Reajutable

UR

- Es otro sistema de actualización de la moneda, que se creó para la reajustabilidad de créditos hipotecarios otorgados por instituciones distintas que los bancos comerciales, especialmente utilizada para créditos otorgados por cajas de previsión.
- **Este índice se actualiza anualmente de acuerdo a la variación de índice de remuneraciones del país.**
- Este sistema de reajustabilidad es el que aplica la Caja de Previsión de la Defensa Nacional para los créditos otorgados a sus imponentes.

La Tributación

Existen instrumentos de inversión que le permiten tener una menor tributación, **rebajando la base imponible para su declaración de impuesto**, como son los ahorros previsionales voluntarios (A.P.V.) y los créditos hipotecarios que generan una devolución.

Existen otros instrumentos que no tienen la **obligatoriedad de declarar sus utilidades y por lo tanto están exentas de tributación como son**: los ahorros para la obtención de la vivienda, los dineros invertidos en las administradoras de Pólizas de Seguros y Mutuales de Seguridad y los dineros ahorrados en las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
FORM 22

BASE IMPONIBLE GLOBAL COMPLEMENTARIO

RENTAS AFECTAS

TIPOS DE RENTAS Y REBAJAS

CRÉDITO

1ª CATEG.

1 Retros. Arts. 14 y 14 bis 847

2 Dividendos distribuidos por S.A., C.P.A. y S. 14 bis 771

3 Gastos rechazados, Art. 33 N°1, pagados (Art. 21)

4 Rentas presuntas de: Bienes Raíces, Motos de Vehículos y otras. (Arts. 20 N°1, 34 N°3)

5 Rentas determinadas según contabilidad (14 ter), planillas, contratos, y otras rentas

6 Rentas percibidas del Art. 42 N° 2 (Honorarios Directores S.A.) (Según Recuadro N° 1)

Régimen General 796

Régimen Impto. Único 1a Categ. 797

Régimen Art. 18 Ter (Ver Instr.) 798

Vendidas

Fecha de Presentación 03/04/2010 650

ROL ÚNICO TRIBUTARIO 01

03 16429528-1

FOLIO:

REMANENTE DE CRÉDITO

57 SALDO A FAVOR

58 Menos: Saldo puesto a disposición de los socios. 85 26800

59 Monto

DEVOLUCIÓN SOLICITADA

86

Si el resultado IMPUESTO

60 Impuesto

Cuenta Corriente Bancaria

¿Que es la Cuenta Corriente?

Es un **contrato entre una persona o empresa y un Banco**, mediante el cual el primero deposita dinero.

El dinero de la cuenta corriente puede ser girado posteriormente a través de cheques, giro de cajero automático, pagos con tarjeta de débito, pagos automáticos de servicios y transferencias electrónicas.

El contrato obliga al cliente a **mantener dinero en la cuenta** o bien pagar la línea de crédito cuando haya sido ocupada.



Los cheques y la cuenta corriente



El cheque es una orden escrita y girada contra un banco para que pague , a su presentación el todo o parte de sus fondos que el liberador pueda disponer en su cuenta corriente.

El Banco debe pagar lo que se indica en el momento que el cheque sea presentado sin importar si la fecha es futura.

Si la fecha es pasada rigen ciertos plazos determinados por la Ley que hacen que un cheque quede inválido.

- **60 días** la sucursal del Banco donde tienes cuenta esta en la misma plaza donde se emitió el cheque.
- **90 días** la sucursal del Banco donde tienes cuenta es distinta a la plaza donde se emitió el cheque.

“NO EXISTE LEGALMENTE EL LLAMADO”CHEQUE A FECHA”



Cómo se llenan los cheques

De acuerdo a la forma como se llenan los cheques, se pueden distinguir girados al portador, a la orden y nominativo.

Todos ellos pueden ser cruzados para que sean pagados mediante un depósito en el Banco.

Es muy importante que la persona que haga un cheque esté seguro de que al momento en que se cobre el documento haya fondos en la cuenta para cubrir dicho monto.

El diagrama muestra un cheque de Scotiabank con las siguientes anotaciones:

- Personalización del Cheque:** Señala el campo "Lugar y fecha de expedición" con el ejemplo "INSTITUTO POLITÉCNICO SONSONATE".
- Beneficiario del cheque:** Señala el campo "Pague a la orden de:" con el ejemplo "La suma de:".
- Cantidad o valor del cheque en números:** Señala el campo "de U.S.\$" con el ejemplo "3827".
- No. de Cuenta Corriente:** Señala el campo "Cuenta No." con el ejemplo "0799000277".
- Serie y No. de Cheque:** Señala el campo "Cheque Serie 'A' No." con el ejemplo "0006853".
- Nombre del Banco que administra la cuenta corriente:** Señala el logo de "Scotiabank".
- Código de barra lector:** Señala el código "03121010000007990002100006853".
- Código de emisión de cheque:** Señala el código "0006853".
- Valor del cheque en letras:** Señala el campo "Dólares" con el ejemplo "Cientos de Dólares".
- Firma del librador:** Señala el campo "Firma del librador" con el ejemplo "Firma del librador".

Cheque “Al Portador”

Si no se tachan las palabras impresas “al portador”, el cheque puede ser cobrado por cualquier persona que lo presente a cobro.



Cheque “A La Orden”

Cuando se tachan las palabras “al portador”, el cheque solo puede ser cobrado por el beneficiario cuyo nombre aparece escrito a continuación de la palabra “páguese a la orden de”.

El beneficiario puede entregarlo en pago a otra persona para lo cual debe endosarlo, es decir escribir su firma en el dorso del cheque.



Cheque Nominativo

Cuando se tachan las palabras "a la orden de" y "al portador", solo puede ser cobrado por el beneficiario que aparece escrito en el cheque.

No puede ser endosado a otra persona.



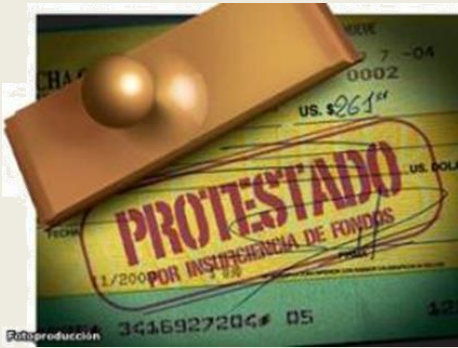
Cheque Cruzado

Este cheque no puede ser cobrado en dinero en efectivo en la caja del Banco, sino que el cheque debe ser depositado en otra cuenta de un Banco.

Todos los cheques pueden ser cruzados.



¿Qué es un cheque protestado?



Lo realiza en un Banco y es un certificado que acredita la negativa del pago, la causa del no pago, día y hora.

Clases de Protestos:

- Causales de forma.
- Caducidad del cheque.
- Orden de No Pago.
- Falta de Fondos.

Delito de giro doloso de cheques

- Girar sin Cuenta Corriente por no tenerla o habérsela cerrado.
- Girar en Cuenta Corriente sin tener los fondos o créditos que permitan un sobregiro.
- Girar con Cuenta Corriente y con fondos suficientes, pero retirándolos después del giro y antes del pago del cheque.
- Dar orden de no pago sin causa legal que lo justifique, es decir; no habiendo sido falsificada la firma del librador o alterado el cheque con respecto a la suma o del beneficiario, o por extravío o robo de los cheques.

10 claves para aprender a ahorrar

Elaborar un Presupuesto, reducir gastos y evitar deudas son hábitos clave para ahorrar y no incurrir en números rojos a final de mes



Las actuales dificultades económicas ponen a prueba la capacidad de los ciudadanos para cubrir sus **gastos**. Aprender a administrar de modo adecuado los ingresos es básico para alcanzar los objetivos. **Ahorrar exige una gran disciplina. Por lo general, acarrea importantes sacrificios y la necesidad de tomar decisiones difíciles.** Pero esos esfuerzos se verán recompensados con **la tranquilidad que aporta mantener una economía saneada y libre de deudas**, a la vez que se afrontará el futuro con mayores garantías y perspectivas de mejora. **Elaborar un Presupuesto, reducir gastos o evitar deudas** son algunas de las claves que se indican para **aprender a ahorrar**.

1. Verificar la situación financiera

Antes de abordar un plan de ahorro, lo principal es comprobar el estado real de la situación económica personal. **Se deben contabilizar y revisar en profundidad las finanzas personales:** ingresos, gastos o deudas, tanto presentes como futuros.

Hay que contabilizar y revisar en profundidad las finanzas personales

Hay que verificar también la capacidad de respuesta ante posibles imprevistos, como pérdida de empleo, reducción de ingresos, aumento de gastos, vencimiento de deudas contraídas, etc. Si la situación no es la idónea, debe iniciarse lo antes posible un plan para subsanar los desequilibrios.

2. Registrar y clasificar los gastos

Se debe elaborar y guardar un registro de todos los gastos y jerarquizarlos desde los más importantes a los más nimios. Una opción es comenzar un registro semanal o mensual, ya sea digital o en archivadores o cuadernos, para luego ampliarlo.

La mejor manera de recortar gastos es conocerlos con exactitud. Así será posible establecer prioridades en el gasto.

3. Elaborar un presupuesto

Debe confeccionarse un **Presupuesto** que refleje tanto los gastos como los ingresos para, a partir de ahí, equilibrar ambas partidas y comenzar a ahorrar. La forma de hacerlo es reducir la partida de gastos, o en el mejor de los casos incrementar los ingresos, para buscar un excedente que se dedicará al ahorro.

Una vez realizado, de nada servirá si no hay una apuesta decidida en cumplir las premisas que se han marcado. La constancia y la tenacidad son claves.

4. Fijar un porcentaje de ingresos para el ahorro

Los expertos recomiendan un excedente de al menos el 10% de los ingresos dedicado al ahorro. Lo más conveniente para reservar ese porcentaje es considerar esta cantidad como un gasto fijo ineludible más.

Sin una ausencia de obligación de pago, resulta muy difícil mantener esa premisa. Una opción puede ser la apertura de una **cuenta de ahorros** para tal efecto. Con ella, el registro de los ahorros es más sencillo, la motivación aumenta y se acumulan intereses.

5. Establecer metas de ahorro

Conviene comenzar con pequeñas metas y, una vez obtenidas, lanzarse a retos mayores

La clave está en reforzar el hábito de ahorro para alcanzar los objetivos establecidos de antemano. Si se dispone de una meta, los esfuerzos que exige el plan son más asumibles y se fija una constancia.

Para no incurrir en frustraciones, lo mejor es comenzar con pequeñas metas y, una vez obtenidas, lanzarse a retos mayores. Para ello, en el presupuesto ha de definirse la cantidad necesaria, el tiempo y la estrategia para realizarlo.

6. Eliminar los gastos superfluos

Dar prioridad a los gastos ineludibles y desechar los alentados por un impulso de satisfacción inmediata. El Presupuesto determinará las prioridades y ayudará a rechazar esos pequeños gastos innecesarios que harán factible el ahorro. **Deben analizarse los hábitos de consumo para poder recortar gastos.**

7. Crear un fondo de emergencia

Una vez que se registran resultados en forma de excedentes del ahorro, debe asegurarse una parte de esa cantidad para constituir una reserva de dinero. **Esta solo se utilizará en caso de emergencia o imprevistos ineludibles.**

8. Evitar y/o controlar las deudas

Para no incurrir en deudas o que estas no se incrementen, una prioridad ha de ser la de pagarlas en el plazo estipulado. Asimismo, **se debe aprender a vivir con los ingresos de que se dispone y no a base de préstamos y créditos.**

En esto, el Presupuesto deberá regir de nuevo las acciones de gasto. Para ahorrar dinero es necesario contar con la menor cantidad de deudas posible, ya que de otro modo el excedente se irá en el pago de los intereses. **Se debe gastar lo que se tiene.** De ahí que convenga utilizar las tarjetas de crédito lo menos posible.

9. Buscar ofertas y descuentos

Una vez que se ha conseguido un excedente de dinero gracias al plan de ahorro, conviene sacarle el máximo rendimiento posible

El ahorro pasa por la reducción del gasto. Buscar, comparar o negociar las mejores ofertas y descuentos es básico en este objetivo.

Las ofertas y descuentos aparecen en casi todas las partidas de gasto si se persiguen con tenacidad. Desde el ahorro en la energía del hogar (facturas de electricidad, agua, gas, teléfono, transporte...), hasta la compra o la ropa (listas para el supermercado, periodos de ofertas y rebajas, promociones, liquidaciones...) y la reducción en los gastos destinados al ocio (comidas fuera, actividades gratuitas o páginas web de descuento) es posible con las medidas adecuadas.

10. Invertir con precaución

Una vez que se ha conseguido un excedente de dinero gracias al plan de ahorro, conviene sacarle el máximo rendimiento posible, pero siempre con las mayores garantías. Nunca debe olvidarse que a mayor beneficio, mayor riesgo, si bien se busca asegurar unos ahorros, no perderlos en aventuras financieras.

Los ahorros deben depositarse en instituciones fiables y solventes, elegir las mejores ofertas del mercado, como los depósitos a plazo fijo o fondos mutuos, siempre que se comparen los distintos tipos de interés ofertados por las entidades para las cuentas de ahorro. Conviene huir de rendimientos extraordinarios, ya que rara vez las promesas de este tipo son satisfechas. **Por último, bajo ningún concepto se deben contratar productos financieros que no se comprenden.**

Instrumentos de inversión en el mercado financiero

Existiendo en el mercado una gran variedad de productos para realizar inversiones, se seleccionaron aquellos que son más fáciles de administrar por las personas comunes y que tengan una relación de riesgo versus rentabilidad moderada, permitiendo asegurar el capital y obtener una rentabilidad sobre la inflación.

1. Depósito a plazo fijo.

Éste es un **instrumento de inversión de corto plazo y de renta fija**, esto es, una inversión que promete una rentabilidad segura en un plazo conocido. Puede ser:



Renovable: Llegada la fecha de vencimiento, se dispone de tres días hábiles para rescatar parte o la totalidad del dinero; en caso contrario, el depósito se renovará automáticamente por igual plazo y a la tasa de interés que el banco tenga ese día.

Plazo Fijo: Llegada la fecha de vencimiento, éste deja de pagar interés y queda disponible en el Banco para que la persona lo retire. Puede ser tomado en pesos, U.F. o moneda extranjera y los plazos pueden ser de 30 a 365 días.

2. Fondos Mutuos.

Es la suma de aportes en dinero entregados por personas naturales y jurídicas a una **Administradora de Fondos** para que la invierta en diferentes tipos de instrumentos financieros, con el objetivo de conseguir una ganancia que es repartida entre quienes hicieron un aporte.

A diferencia del depósito a plazo, las sumas invertidas no tienen una ganancia garantizada.



No existe un monto mínimo por ley para invertir en un Fondo Mutuo, no obstante cada Administradora de Fondos puede establecer montos mínimos de inversión para los diferentes tipos de Fondos Mutuos.

Las **inversiones son de carácter indefinido**, no necesitan ser renovadas, cada Fondo Mutuo tiene características propias, existiendo una gran variedad y categorías.

La rentabilidad se calcula a través de la variación porcentual del valor cuota en un período determinado.

Ningún Fondo Mutuo puede asegurar una rentabilidad futura.

Los Fondos Mutuos tienen una gran liquidez que se establece para cada Fondo.

Existen Fondos Mutuos de renta fija, mixto y variable, lo que permite gran flexibilidad.

3. Rentas Privadas.

Las Rentas Privadas están orientadas para todas las personas que cuentan con un capital, como puede ser una indemnización, herencias o venta de un bien raíz.

Es una **inversión con muy bajo riesgo**, bajo la modalidad de un seguro de vida sin requisitos de asegurabilidad y con un monto mínimo para la inversión.



Una de las características es que es un seguro personalizado cuyo monto invertido corresponde al capital asegurado.

El plazo de la inversión y cobertura puede extenderse desde los 12 meses a 60 meses generalmente.

La rentabilidad es conocida al momento de la inversión, ya que logran un interés distinto a las variaciones del mercado.

Tiene el beneficio tributario de los seguros de vida según la ley de Impuesto a la Renta.

Existen distintos tipos de Rentas Privadas, variando el tipo de cobertura y modalidades.

Este tipo de instrumento financiero es ofrecido por las Compañías de Seguros.

4. Seguros con Ahorro

Son productos ofrecidos por las Compañías de Seguros que **combinan una póliza por fallecimiento más una cuenta de ahorro asociada a instrumentos de inversión de alta rentabilidad**, dependiendo del perfil de riesgo del contratante.



Funciona contratando un seguro con ahorro por un determinado capital asegurado por fallecimiento. Usted pagará una prima mensual equivalente al capital asegurado. Parte de esa prima irá para pagar el seguro y lo restante irá a una cuenta de ahorro que se invertirá en instrumentos de inversión los que le darán la rentabilidad.

Mientras más alto sea el capital asegurado, menor será el monto que irá a su cuenta de ahorro. Antes de contratar este tipo de póliza debe definir si quiere privilegiar el ahorro o la protección.

Una ventaja que tienen los seguros con ahorro es la posibilidad de elegir en que instrumento invierte su dinero, equilibrando el riesgo de acuerdo a su perfil.

Además, los seguros con ahorro gozan de un importante beneficio tributario, asimilándolos a los ahorros voluntarios de las AFP como instrumentos para mejorar la pensión de los trabajadores.

5. Cooperativas de Ahorro y Crédito.



Las Cooperativas de Ahorro y Crédito son organizaciones sin fines de lucro bajo la propiedad y control de sus socios, los que les permite proporcionar productos y servicios a tasas de interés competitivas, tanto

en el ahorro como en el crédito.

Están reguladas por la Ley General de Cooperativas y tienen como único objetivo

brindar servicios de intermediación financiera en beneficio de sus socios.

La principal diferencia con los bancos es que los dueños de la Cooperativa son sus miembros y socios y como tal tienen derecho a participar de los resultados que obtenga la Cooperativa al cabo de cada ejercicio anual, sean pérdida o ganancias.

Además de lo anterior, ofrecen otro tipo de beneficios a favor de sus socios que dependen de cada cooperativa.

Artículo 19 bis, ley de Cooperativas

«Tratándose de las cooperativas de ahorro y crédito, en ningún caso podrán devolverse cuotas de participación en que se hubiese enterado en la cooperativa previamente aportes de capital por una suma al menos equivalente al monto de las devoluciones requeridas por causa legal, reglamentaria o estatutaria, que las haga exigibles o procedentes. Dichos pagos serán exigibles y deberán efectuarse atendiendo estrictamente a la fecha que tenga lugar a circunstancia que los causa, teniendo preferencia para su pago el socio disidente.»

6. Departamento de Ahorro Naval.

Esta organización, dependiente de la Dirección de Bienestar Social, está regulada por Decreto Supremo y fiscalizada por la Contraloría de la Armada.

Los dineros ahorrados están destinados exclusivamente a la **adquisición de la vivienda** y son reconocidos por el Ministerio de la Vivienda como ahorro previo para optar a los subsidios habitacionales que otorga el Estado.

Con los dineros recibidos de los ahorrantes se conforma un Fondo de Ahorro que se invierte en diferentes instrumentos financieros a través de una Administradora de Fondos con respaldo bancario.

Los instrumentos financieros están definidos en un contrato que permite asegurar la capitalización de los dineros ahorrados minimizando al máximo el riesgo y maximizando la rentabilidad.

Toda la rentabilidad obtenida por el Fondo D.A.N. es traspasada a sus ahorrantes a través del incremento del valor cuota.

Ahorrar en el D.A.N. no tiene ningún costo para los ahorrantes, constituyéndose así, en una de las mejores alternativas para la adquisición de la vivienda propia.

Los **intereses** generados por las cuentas de ahorro para la vivienda se encuentran **exentos de impuesto** en conformidad a lo establecido en la Ley de Impuesto a la Renta, por lo tanto, los ahorrantes gozan de este **beneficio tributario**.



Consejos para enfrentar el endeudamiento



Eliminar todo lo que no sea absolutamente necesario. Para esto es fundamental tomar la decisión de recortar algunos gastos con el fin de destinar ese dinero a pagar la deuda.



Endeudamiento responsable.

Cuando se decide endeudarse la idea es que nuestra deuda no se transforme en un problema, sino que sea una solución a las necesidades actuales.



Antes de comprar algo en cuotas, preguntarse ¿Puedo pagarla?

Antes de pedir un crédito o comprar en cuotas, es fundamental asegurarse que será capaz de pagar durante todo el tiempo que dura el crédito. Para esto es necesario revisar el presupuesto mensual.



Consolidar Deudas.

La reducción de las deudas es un proceso lento y gradual, pero con una actitud ordenada, puede ser resuelta sin enfrentar mayores desgastes.

La práctica indica que cuando se tiene distintas deudas, pagar cuotas en distintos lugares es una pésima práctica. Esto es porque resulta difícil acordarse dónde, cuándo y cuánto se debe pagar.

Por lo tanto, es más difícil **manejar el sueldo** para que alcance todo el mes, cuando se tienen distintas fechas de pago y obligaciones.

Por lo anterior, la recomendación es **consolidar y unir** todas las deudas en una sola, para ello aproveche los convenios que suscribe la Dirección de Bienestar Social de la Armada en condiciones más convenientes que el normal de la Banca.

Debe considerar que si quiere un valor de cuota más bajo, tendrá que considerar un plazo más largo para cancelarla, por lo que debe decidir y planificar bien qué es lo que más se acomoda para terminar con el endeudamiento.

¿En qué fijarse al pedir un crédito hipotecario?

Es muy importante tener en consideración varios aspectos relevantes antes de solicitar un crédito hipotecario para adquirir un bien inmueble como inversión o como vivienda.

1.- Qué tasa elegir: Fija o Variable

La tasa variable puede ser atractiva cuando la situación financiera actual del solicitantes es ajustada, aprovechando que generalmente en esta opción se ofrece una tasa baja durante los primeros años del crédito, y se irá reajustando de acuerdo a las condiciones de mercado en los años posteriores a una tasa de interés menor en los primeros años, implica un dividendo menor en los primeros años del crédito.

Sin embargo, el hecho que se pague un dividendo menor en los primeros años, el saldo de capital adeudado, también disminuye muy poco. Lo que es poco atractivo en caso que se quiera refinanciar en los años posteriores.

Si en el futuro, se produce un aumento de la tasa de interés el riesgo de tasa es asumido por el cliente, quien verá cómo se incrementa su tasa y en consecuencia, su dividendo.

CONCLUSIÓN: Solicitar un crédito hipotecario con tasa fija.

2.- ¿A qué plazo conviene comprar: 20, 25 o 30 años?

Existen dos factores importantes a tener en cuenta al momento de elegir el plazo para el financiamiento hipotecario, el primero es el valor del dividendo. El dividendo a pagar no debería superar el 25% del ingreso mensual.

El segundo, es el costo financiero que implica pagar el crédito hipotecario a un mayor plazo.

Si la compra de una vivienda tiene el objetivo de ser una inversión, puede alargarse el plazo del crédito sin mayor problema.

Al tomar un crédito a mayor plazo es posible que el monto del dividendo sea menor y sea financiado por el valor del dividendo del inmueble.

CONCLUSIÓN: En compra de propiedades para inversión se puede privilegiar un crédito hipotecario de mayor plazo, mientras que para vivienda, acortar el plazo del crédito dentro de lo posible.

3.- ¿Cuánto pie entregar: 10%, 15%, 20%?

Un aspecto muy relevante es el monto del pie y el monto a financiar. Generalmente las personas quieren tener la menor deuda posible y en algunos casos, se privilegia dar un pie elevado para pedir un crédito por un monto menor. Sin embargo, ésta no es necesariamente la mejor opción debido al uso alternativo que se le puede dar a ese dinero, **ya que en términos generales el financiamiento hipotecario es de bajo costo si se compara con otras alternativas como el crédito de consumo o la tarjeta de crédito.**

La diferencia entre dar un pie mayor o menor al solicitar un crédito hipotecario, pasa principalmente por el **costo de oportunidad** existente entre la tasa de financiamiento hipotecario y la rentabilidad que entregaría una alternativa de inversión con bajos niveles de riesgo.

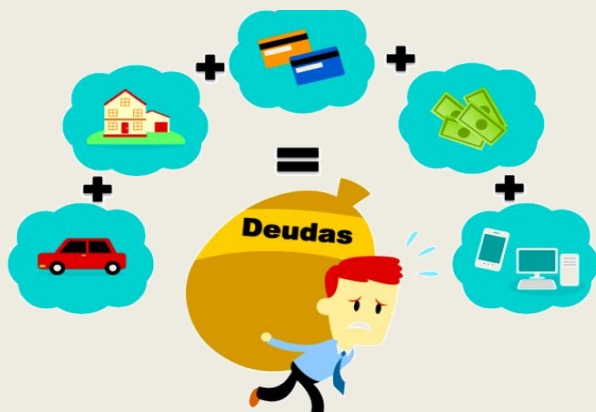
A este aspecto financiero ligado a la rentabilidad en el tiempo se agrega un segundo aspecto, relacionado a la **liquidez para cumplir con el pago habitual del dividendo**. Si en el futuro por algunos períodos, no existe el dinero suficiente para el pago del dividendo o eventualmente la propiedad tiene algunos períodos de vacancia en el caso de que fuera una propiedad para arriendo, ese dinero extra que no se destinó al pago del pie podría servir para amortizar el dividendo durante estos períodos.

Otro aspecto a considerar, **tiene que ver con las políticas de crédito de las instituciones financieras**.

Si está comprando una propiedad para inversión, se sugiere dar el mínimo de pie posible, idealmente sólo el 10% o el mínimo exigido por la institución financiera.

Si la propiedad es para vivienda, evalúe bien si tiene que hacer arreglos, mejoras, amoblado, etc., ya que el dinero para realizar esas mejoras podría estar disponible si paga un menor pie y, en ese caso, no tendría que recurrir a medios más caros de financiamiento como las tarjetas de crédito o créditos de consumo.

CONCLUSIÓN: La regla general es entregar el menor pie posible.



4.- Qué tasa elegir y con qué institución?

Siempre será uno de los factores más importantes la tasa de interés del crédito hipotecario, pero la tasa no es el factor más relevante, sino que **es mucho más importante evaluar la Carga Anual Equivalente (CAE)**.

Ya que en el CAE se considera tanto la tasa como los seguros y otros costos asociados al crédito.

Es común encontrar instituciones financieras que ofrecen créditos hipotecarios a tasas muy atractivas, pero con costos de seguros muy elevados, lo que hace finalmente que ese crédito, a una tasa menor, no sea finalmente tan atractivo.

Respecto a la institución se debería considerar siempre el menor CAE y también, los costos operacionales de la compra, que en muchos casos varía considerablemente entre una institución y otra.

CONCLUSIÓN: Se sugiere solicitar varias cotizaciones y seleccionar la opción que tenga el menor CAE, que finalmente será la que tenga el menor dividendo mensual.

CONSEJOS FINALES:

1.- Siempre es bueno tener un punto de partida al momento de solicitar cotizaciones de crédito, ya sea hipotecarios o de consumo.

2.- Averigüe con el Servicio de Bienestar Social de la Armada cuáles son los convenios vigentes para créditos hipotecarios y de consumo que le ayudarán a financiar la compra de la vivienda.

3.- **Solicite la asesoría adecuada para elegir la mejor opción de financiamiento** y aclarar todo tipo de inquietudes respecto a su decisión. Para tal efecto, puede solicitarla al Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia de la Dirección de Bienestar Social de la Armada.

Presupuesto familiar

Llevar un presupuesto personal nos permite:

- Tener un adecuado **equilibrio entre los ingresos y gastos**.
- Identificar partidas o ítem en donde **estemos gastando más dinero** del necesario.
- Identificar partidas o ítem donde podríamos **reducir gastos**.
- Evaluar si necesitamos **limitar la adquisición de deudas**.
- Planificar la creación de una **bolsa de ahorro**.

¿Cómo hacer un presupuesto personal?

1. Identificar ingresos y egresos habituales.

Los egresos debemos clasificarlos en partidas generales identificando primero los **costos fijos** y luego los **costos variables**.

2. Elaborar presupuesto personal

Debemos fijarnos en el saldo que resulta de la **diferencia del total de ingresos menos el total de gastos**. Debemos asegurarnos que este saldo sea **positivo**.

3. Hacer un buen destino del saldo

Lo ideal es destinarlo a una **bolsa de ahorro** donde existen varias alternativas de corto, mediano y largo plazo.

4. Ajustarse al presupuesto personal

Un consejo es que el **saldo** destinado al ahorro sea ejecutado en **forma automática**, de manera que no opera la voluntad.

5. Revisar constantemente nuestro presupuesto personal

Debe ser **flexible**, debemos hacerle los ajustes o cambios que sean necesarios siempre procurando que el monto destinado al Ahorro sea mayor.



PRESUPUESTO MENSUAL.

MES :

I. INGRESOS

A. - SUELDO. \$

B. - OTROS. - \$

TOTAL INGRESOS:

II EGRESOS

COSTOS FIJOS. COSTOS VARIABLES	1. EDUCACION	\$
	2. SUPERMERCADO	\$
	3. ALIMENTACION	\$
	4. CONSUMOS BASICOS	\$
	5. VESTUARIO	\$
	6. VIVIENDA	\$
	7. MOVILIZACION	\$
	8. BIENESTAR	\$
	9. AHORRO	\$
	10. IMPREVISTOS	\$
	11. CREDITOS	\$
	12. DEUDAS	\$
	13. MANT. Y REPARAC.	\$
	14. MESADA	\$
	15. PRESTAMO. -	\$
	16. VARIOS	\$

TOTAL EGRESOS:

III RESULTADO

INGRESOS \$

EGRESOS \$

DISPONIBILIDAD:

Presupuesto Familiar Mensual

INGRESOS:		\$ 662.567	
Total Haberes	Menos (Dctos. Legales y Dctos Grals.)		
EGRESOS:			
COSTOS FIJOS:			
	MOVILIZACIÓN	\$ 80.000	
	CELULAR	\$ 45.000	
	CONS. PERSONAL	\$ 20.000	
COSTOS VARIABLES:			
	GASTOS EN BIENESTAR	\$ 160.000	
	CONS. CASINO	\$ 40.000	
	TARJETA CREDITO	\$60.000	9%
AHORRO:	\$ 200.000		30%
	DAN	\$ 130.000	
	OTROS FINES	\$ 70.000	
IMPREVISTOS:		\$ 67.567	10%

CALCULA TU REALIDAD ECONÓMICA



VERDE = Continúa así.

- Estudia lo que estás haciendo
- Aumenta tus ahorros
- Es tu oportunidad de invertir o comprar

AMARILLO = Cuidado.

- Corta los gastos
- Dedica pagos a los préstamos
- Retoma el ahorro

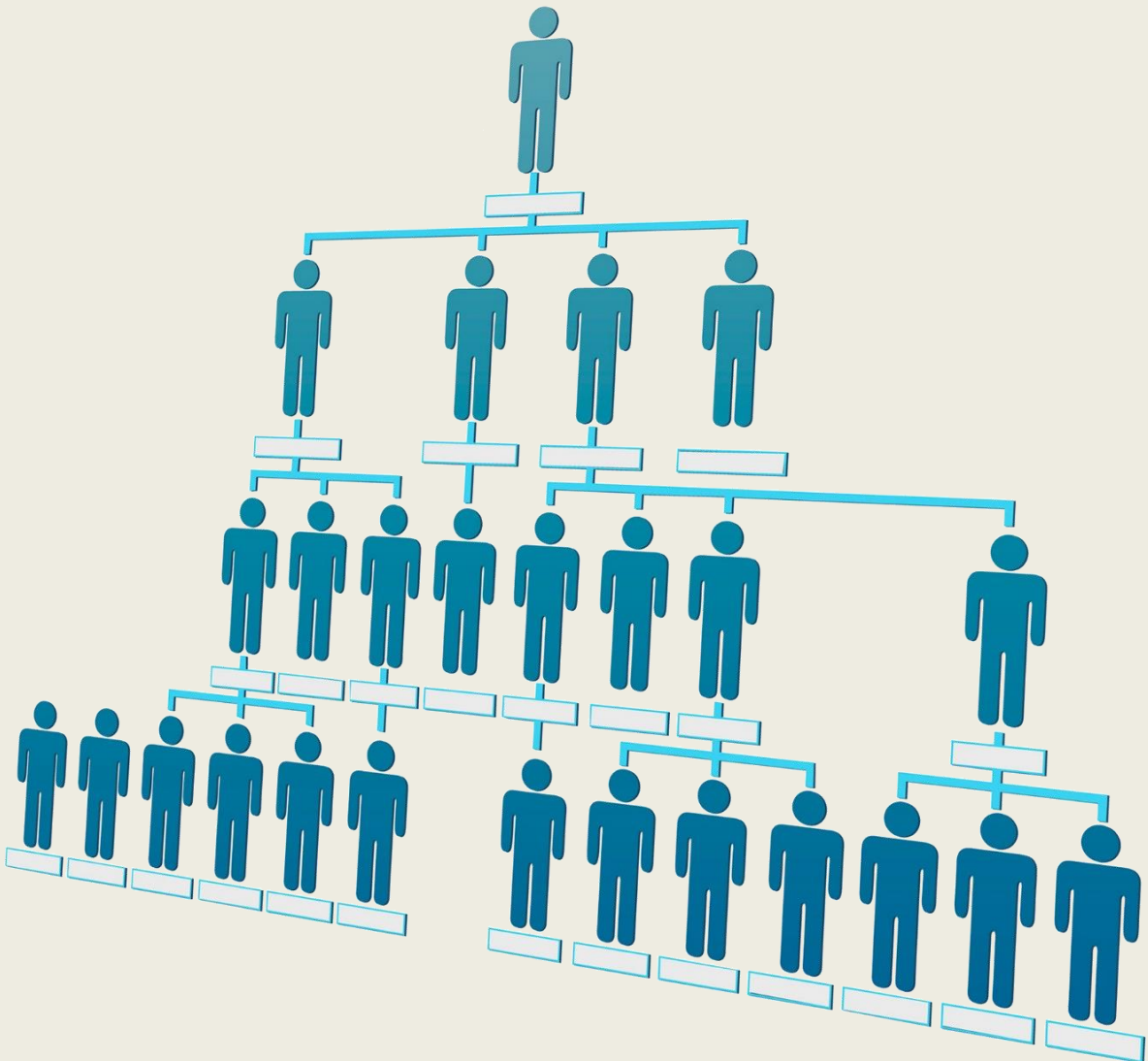
ROJO = Detente.

- Identifica las causas de tu situación
- Elimina gastos
- Busca otras opciones de ingreso

Estafa Piramidal o Esquema Ponzi

En este esquema, la rentabilidad de la inversión es pagada con el propio dinero del inversionista o con el dinero de los nuevos inversionistas que van ingresando posteriormente.

Cuando el flujo de nuevos inversionistas decrece, la pirámide colapsa y los últimos en entrar al esquema y los que no alcanzan a rescatar parte o el total del dinero, pierden la inversión.



¿Cómo funcionan las estafas de esquema piramidal?

1



Una compañía atrae clientes ofreciendo invertir su dinero a cambio de una alta rentabilidad y con riesgo bajo o nulo.

2



La empresa inversora cumple con la rentabilidad para los primeros clientes, lo que atrae a más interesados.

3



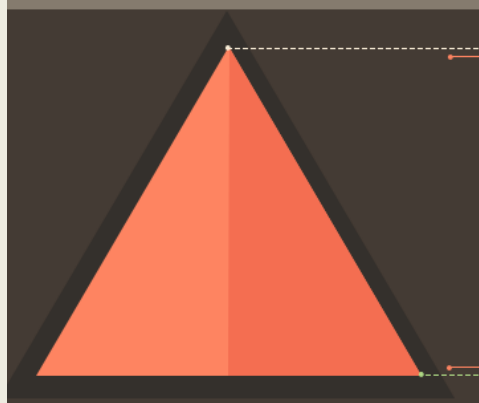
El dinero fresco de los nuevos clientes va financiando la alta rentabilidad comprometida para los primeros, comenzando a conformar la estructura de pirámide.

4



La pirámide se derrumba cuando el dinero de los nuevos clientes no alcanza para pagar lo comprometido a los que llegaron antes.

Otras características



Los primeros que entran recuperan todo

Estas estructuras resisten en promedio entre 3 y 5 años

Los últimos que ingresan pierden todo

A continuación, 5 recomendaciones para identificar y evitar ser **víctimas** de una estafa piramidal:

1. Ofrecen una rentabilidad garantizada

Ofrecen rentabilidades muy superiores a las de mercado financiero, asegurándola con explicaciones difíciles de corroborar.



Ofrecen un pagaré o un contrato, que en el momento crítico no tendrá ninguna validez, porque la empresa no tendrá el capital ni los activos para devolver a todos los inversionistas y cuyos dueños o socios estarán fuera del país.

Pregunte al ejecutivo cómo garantiza su inversión y cuáles son los riesgos de esta inversión y notará cómo evadirá las respuestas y comenzará a ponerse incómodo.

No existe inversión sin riesgo.

2. No son empresas reguladas ni fiscalizadas

La mayoría de las empresas operan como BROKER o intermediarias en transacciones de divisas, instrumentos que no son regulados en Chile por la Superintendencia de Valores y Seguros y además, utilizan plataformas electrónicas que operan en todo el mundo.

Por lo anterior, **son altamente volátiles y riesgosas** y, al operar como sociedades de inversión, **no están obligadas a tener ningún resguardo o control sobre las inversiones que manejan.**

Antes de invertir haga las siguientes preguntas :

- ¿Cuántos años tiene la empresa?
Este tipo de empresas se sostienen entre 3 a 5 años.
- ¿Cuál es su giro? ¿Quiénes son los socios? ¿A qué regulaciones está sometida?
- ¿Cuáles son los riesgos de la inversión? ¿Qué documentos respalda su inversión? ¿Cuál es el capital de la empresa?

3. Poca transparencia

Los ejecutivos de estas empresas le asegurarán rentabilidades que parecen muy atractivas y superiores a las del mercado regulado, justificándolas como **“oportunidades de inversión”** restringidas para ciertos clientes, pero nunca mostrarán ningún respaldo serio de estas rentabilidades. Una vez hecha la inversión le será muy difícil contactar a la empresa para saber cómo va su inversión.

Existe una alta rotación de ejecutivos de venta en estas empresas.

4. Ejecutivos no capacitados

Generalmente los ejecutivos de estas empresas **no cuentan con la capacitación necesaria** para responder las consultas técnicas de los productos que ofrecen y se limitan a realizar una explicación pauteada.



5. Montos de entrada altos y altos costos de salida de la inversión

Estas empresas solicitan a sus clientes **altos montos de entrada**. Esta técnica tiene por objeto hacer sentir a sus clientes especiales y que forman parte de un selecto equipo donde sólo aquellos que tengan el capital solicitado y son recomendados por otro cliente, pueden entrar, pero en realidad se trata de captar la mayor cantidad de dinero en el menor tiempo posible.

Además, en el contrato que el cliente firma con la empresa normalmente se establece un plazo de inversión de doce meses. En el mismo contrato se establece **fuertes multas** si se retira antes del plazo, su inversión que incluyen **pérdida de intereses** y parte importante del capital invertido, todo lo anterior para desincentivar su retiro.

Como recomendación final, estar atento y pensarlo muy bien antes de invertir en un producto que no entiende y en una empresa que no conoce y sin historial y que le aseguren rentabilidades y que no sabe cómo se producen.



¡Antes de un Crédito de Consumo!

- Planifique su deuda con tiempo.
- **Evite tomar malas decisiones: cotice.**
- Lea las cláusula del pagaré. No firme sin antes leer.
- **Infórmese. Tome decisiones informadas.**
- La deuda incluye los gastos del crédito:
 - ✓ Monto – Gastos Notariales.
 - ✓ Impuesto timbres y estampillas.
- El principal costo del crédito es la tasa.
- **La cuota chica cuesta caro.**
- Las facilidades de pago no son gratis.
- **El pago anticipado es un derecho irrenunciable.**
- Solicite antecedentes antes de prepagar.
- **La mora de un crédito tiene altos costos y puede gatillar una crisis.**



¡Antes de un Crédito Hipotecario!

- Planifique con tiempo su crédito hipotecario.
- **El mayor ahorro previo le facilitará la obtención de su crédito.**
- Coticen varias instituciones financieras y asegúrese de tomar la mejor decisión.
- **Debe considerar adicionalmente al crédito hipotecario el pago de los gastos operacionales.**
- Existen 3 tipos de tasa:
 - ✓ fija - mixta - variable.
- **Los créditos hipotecarios tienen dos seguros obligatorios por norma:**
 - ✓ de desgravamen.
 - ✓ seguro de incendio.
- El crédito hipotecario está respaldado con la hipoteca.
- **Los créditos hipotecarios pueden prepagarse.**
- Escoja la opción de financiamiento a su medida.



Recuerde ¡Antes de pedir un préstamo!

- **PLANIFIQUE.**
- **INFÓRMESE.**
- **COTICE.**
- **LEA BIEN POR SU BIEN.**
- **ELIJA LA MEJOR OPCIÓN: CAE**



Alternativas de financiamiento

a. Créditos de Consumo:



Tarjeta de Crédito.

Funcionan como crédito rotativo, en base a un monto de dinero que establece la entidad que la otorga. Contra ese monto o cupo de crédito se va gastando.

No caiga en la trampa del pago mínimo, si lo hace estará pagando sólo los intereses de la deuda sin rebajar el monto total adeudado.



b. Convenios comerciales entre la Dirección de Bienestar Social y entidades bancarias.

Son convenios disponibles para el personal de la Institución a tasas preferenciales que están claramente establecidas en un contrato.



c. Préstamos Mutual de Seguros de Chile.

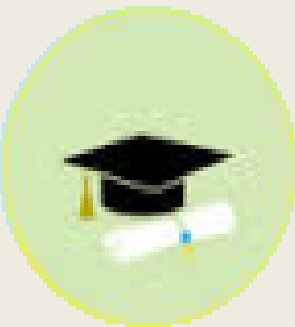
Estos préstamos están destinados a las necesidades habitacionales, de educación superior, urgencia y anticipo de pensión del personal en servicio activo de la Institución.

Mutual de Seguros de Chile

Tipos de Préstamos:



- **Habitacionales:** Para compra de vivienda, completar ahorro previo para subsidio, pago de dividendos, reparación y ampliación de vivienda y compra de terreno.



- **Educación Superior:** Para gastos de matrícula y arancel anual de la educación superior de los hijos del personal naval.



- **Urgencia:** Atiende, excepcionalmente, necesidades no habitacionales expuestas por escrito por los respectivos mandos, donde entreguen antecedentes que justifiquen su asignación.



- **Anticipo de Pensión:** Para el personal que se acoge a retiro con derecho a pensión.

Montos y Plazos:

Los **préstamos habitacionales, educación superior, urgencia y anticipo de pensión** son otorgados en Unidades de Fomento (U.F.) + tasa de interés anual (que establece bimensualmente la Mutual de Seguros de Chile) para los tramos de: hasta 24 meses, entre 25 y 60 meses y entre 61 y 96 meses.

Monto máximo:

- 600 U.F. préstamos habitacionales y de urgencia.
- 800 U.F. educación superior.
- Anticipo de Pensión (según el cálculo de pensión)

En ambos casos, la cuota mensual, no puede superar el 25% del alcance líquido.

Plazos:

- De 12 a 60 meses (préstamos de urgencia y anticipo de pensión).
- Hasta los 96 meses (adquisición de vivienda y educación superior).

Para determinados casos requiere avales con más de 20 años de servicio.

d) Créditos Hipotecarios:

Préstamos Caja de Previsión de la Defensa Nacional "CAPREDENA"



- Habitacional:

- a. Está destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, terreno, pago de saldo adeudado de préstamo habitacional con una Institución Financiera.
- b. Para la construcción o término de edificación de una vivienda en sitio propio.
- c. Para complementar el ahorro previo, para postular al subsidio habitacional.
- d. Para la ampliación de una vivienda de su propiedad o de su cónyuge.
- e. Para la reparación de vivienda de su propiedad o de su cónyuge.



- De Auxilio:

Es un préstamo de libre disponibilidad para el usuario, reajutable en U.F., de un monto bastante menor que el habitacional y con plazos hasta 36 meses dependiendo del monto.

Montos y Plazos:

1. Los **préstamos habitacionales** se reajustan según la Unidad Reajutable (U.R.), (valor que determina el Ministerio de la Vivienda y se mantiene fijo todo el año).

La reajustabilidad es menor que la U.F., características que lo transforman en una alternativa altamente conveniente.

Plazo: - hasta 22 años, 264 meses, o hasta los 75 años.

Montos: - Préstamo adquisición de vivienda: \$140.000.000.-
- Préstamo construcción de vivienda: \$100.000.000.-
- Pagar saldo de deuda y adquisición de terreno: \$50.000.000.-

Tasa de Interés Anual: U.R. + 4,00 % + Seguro de Desgravamen e Incendio (cuando corresponda).

Para solicitar este tipo de préstamos se requiere tener 20 años o más de imposiciones en Capredena.

2. Los **préstamos de auxilio** son de monto más reducido y su reajustabilidad es en Unidad de Fomento (U.F.).

Monto: - hasta \$6.000.000.-

Plazo : - 72 meses máximo.

Tasa de interés anual: UF + 4% + Seguro de Desgravamen.

Este préstamo lo pueden solicitar imponentes con menos de 20 años de servicio y más de 5 años en la Institución.

e) Convenios con bancos

La Dirección de Bienestar Social de la Armada mantiene convenios para Créditos Hipotecarios en condiciones más ventajosas para los miembros de la Institución. Estos convenios se encuentran disponibles en la página web www.bienestaramada.cl



Finalmente, siempre que usted solicite un préstamo de cualquier tipo en alguna Institución Financiera deberá conocer: **la Tasa de Interés, la Tasa de Interés Máxima Convencional y la Carga Anual Equivalente (C.A.E.).**

Este último corresponde al **costo total** de un crédito por cada año e incluye todos los gastos, prepagos e intereses y es expresado en un porcentaje, lo que permite comparar alternativas de préstamos en las distintas instituciones.

Antes de solicitar un préstamo debe cotizar y efectuar un cuadro comparativo con estas variables, fijándose también cual será finalmente el valor de la cuota a pagar. Así podrá asegurar que está eligiendo la mejor alternativa.



Orientaciones para compra de Vivienda

Con el propósito de brindarle una guía para ayudarlo a **adquirir una vivienda** nueva o usada, a continuación se indican algunas preguntas que lo orientarán para tomar la mejor decisión al momento de solicitar un **crédito hipotecario**.

1. ¿Qué es un Crédito Hipotecario?

Un crédito hipotecario es un **préstamo de largo plazo**, respaldado en la hipoteca del bien raíz que se compra.

Si tiene la intención de solicitar un crédito hipotecario, es necesario que antes analice si está en condiciones de tener uno.

2. ¿Cuándo se debe usar un crédito hipotecario?

Adquirir un crédito hipotecario no debe convertirse en una carga que nos impida solventar los gastos más necesarios; por ello los pagos mensuales no deberían comprometer más de un **25% o 30%**, Debemos tomar en cuenta que contratar el crédito, significa obligarse a pagar esa cantidad durante muchos años.

Por lo tanto, el crédito lo debemos tomar solamente si:

- No tenemos el dinero suficiente para comprar el bien raíz deseado.
- No representa una carga pesada para nuestra economía doméstica.
- Tenemos una estabilidad laboral para solventar los gastos requeridos a largo plazo.

3. Qué tipos de financiamiento existen para optar a una vivienda

3.1 Ahorro Previo.

- Cuentas de Ahorro.
- Fondos Mutuos.
- Depósitos a Plazo, etc.

3.2 Préstamo Hipotecario.

- Cotizar en su institución financiera de confianza.
- Cotizar en distintas instituciones financieras con y sin convenio.

3.3. Préstamos Institucionales (D.A.N.).

- Mutual.
- Secora.
- Capredena.



3.4 Subsidio Habitacional

Debe considerar:

- Ahorro mínimo: en cuenta de ahorro para la vivienda.
 - **Título I = 40 UF.**
 - **Título II = 80 UF.**
 - **Título II para construcción = 50 UF.**
- Documentación según título a que postula.
- Seguros: Desgravamen, Incendio y Sismo, y de Cesantía (sólo en compras con Préstamo Hipotecario y Subsidio Habitacional).

4. ¿Qué procedimientos se deben realizar para adquirir una vivienda?

Búsqueda:

- ✓ Ubicación y estado del inmueble. Consultar valor contribuciones y gastos comunes.
- ✓ **Cotización con instituciones financieras.**
- ✓ Reserva con Inmobiliaria (viviendas nuevas)
- ✓ **Firma promesa de Compra – Venta en Notaría (En caso de vivienda usada).**
- ✓ Estudio de Título del Bien Raíz (Abogado, Bancos).
- ✓ **Firmas del Contrato de Compra- Venta en Notaría.**
- ✓ Inscripción del Contrato en Conservador de Bienes Raíces (Abogado, Bancos).

5. ¿Qué documentación se debe presentar para el crédito hipotecario en una evaluación comercial?

- Fotocopia de cédula de identidad comprador.
- Fotocopia de cédula de identidad de cónyuge si corresponde (sólo casados en comunidad de bienes).
- Acreditación de deudas con entidades financieras y casas comerciales, etc.
- Tres últimas liquidaciones de sueldo.
- Certificado de matrimonio (si correspondiera)
- No tener Dicom ni morosidades.
- Fotocopia del certificado de beneficiario de subsidio habitacional Serviu, si fuera el caso.

6. ¿Qué pasos proceden una vez aprobado el crédito hipotecario (casa nueva y usada)?

Cuando el crédito esté aprobado, el Banco hará la tasación, y el estudio de títulos para confeccionar el contrato de compraventa que se firmará en Notaria y se inscribirá en conservador de Bienes Raíces. Para esto, la inmobiliaria (en caso de vivienda nueva) o el interesado o corredor de propiedades (en caso de vivienda usada) debe entregar los siguientes documentos:



- ✓ Fotocopia de cédula de identidad del comprador, y de cónyuge si está casado en comunidad de bienes.
- ✓ **Certificado de Matrimonio (Comprador).**
- ✓ Carpeta técnica y legal de la inmobiliaria (Vivienda nueva).
- ✓ **Títulos de dominio hasta 10 años (Conservador de Bienes Raíces del lugar de la propiedad).**
- ✓ Copia última escritura de compraventa inscrita en Conservador de Bienes Raíces, donde se indica posible deuda hipotecaria que sería cancelada por presta hipotecario.
- ✓ **Certificado de dominio vigente de la propiedad.**
- ✓ Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones hasta 30 años (Conservador de Bienes Raíces del lugar de la propiedad).
- ✓ **Certificado de no expropiación SERVIU.**
- ✓ Certificado de no expropiación Municipal.
- ✓ **Certificado de no expropiación MOP (Sólo terrenos rurales).**
- ✓ Certificado de número Municipal (Departamento de Obras).
- ✓ **Contribuciones pagadas o comprobante de pago de Aseo Municipal (Vivienda usada).**



7. ¿Qué se debe evaluar para solicitar un crédito hipotecario en las diferentes instituciones financieras?

Al momento de recibir las cotizaciones de las instituciones financieras debe fijarse en:

- ✓ Monto del crédito hipotecario que generalmente esta en UF.
- ✓ Si el monto del crédito aparece en los informes comerciales del sistema financiero.
- ✓ La tasa de interés del crédito con costo prepago. (Si es fija o variable en pesos ó en UF).
- ✓ Número de cuotas y monto a pagar por cuota mensual.
- ✓ Cuántos meses de gracia tendrá antes de cancelar el primer dividendo.
- ✓ Qué tipo de seguros se están cobrando en el crédito y si estos pueden ser tomados externamente.
- ✓ Generalmente los seguros implicados son: Seguro de Desgravamen, Seguro de Incendio y Sismo, y Seguro de Cesantía (sólo cuando compra con subsidio habitacional).
- ✓ Cuánto sería el crédito final con su Carga Anual Equivalente (CAE), que tiene como significado el costo de todos los gastos implícitos en el crédito hipotecario.



8.- ¿Qué convenios comerciales y beneficios tiene el Servicio de Bienestar para la adquisición de vivienda?

Para conocer los convenios que el Servicio de Bienestar Social tiene con la banca ingrese a www.bienestararmada.cl. Estos cuentan con requerimientos de documentación y tasas que varían a través del tiempo, por lo que se recomienda cotizar para evaluar su conveniencia.

Por otra parte, los beneficios del Servicio de Bienestar ofrecidos a través del Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia, son:

- Ahorro Naval e Inversiones.
- **Proyectos Habitacionales.**
- Préstamos Institucionales.
- **Asesorías Personalizadas en estos temas.**

Esperamos en estas pocas líneas haberle brindado los conocimientos básicos para realizar el proceso de compra de una vivienda (nueva y/o usada) y los documentos que deben ser presentados a las instituciones financieras. Además de aquellos datos que considerar para la adjudicación del crédito hipotecario.

¡Ahorro Sostenido!

Requiere:

- GRAN CAPACIDAD DE SACRIFICIO.
- UNA ALTA DOSIS DE ESFUERZO.
- MUCHA DISCIPLINA FINANCIERA.
- CONSTANCIA Y PERSEVERANCIA.

RECOMPENSA...

¡¡¡TRANQUILIDAD QUE APORTA EL MANTENIMIENTO DE UNA ECONOMIA SANEADA, LIBRE DE DEUDAS, Y CON LA POSIBILIDAD DE AFRONTAR EL FUTURO CON MAYORES GARANTÍAS Y MEJORES PERSPECTIVAS!!!



Autor:

CN AB Mauricio Bermudez Badilla

Jefe Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia

Diseño y diagramación:

EP Carolina Lavín Tapia

Periodista