# ¿Cómo financiar la compra de un lote y la construcción de su casa?

CONSTRUBANCA

# Línea de crédito para auto-construcción

COLPATRIA

# CONSTRUBANCA

## Monto

- Mínimo: $ 5 millones
- LTV (% Financiación): No aplica para vivienda VIS
- Hasta del 70% del valor del inmueble para vivienda NO VIS

## ¿Qué es?

Línea de crédito destinada para la construcción de inmuebles de Vivienda.

## Lineamientos

- Plazo: 5 a 20 años
- Edad: Mínima: 21 años – Máxima: 75 años.
- Ingreso: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2021: $ $1,500,000
- Crédito en pesos o UVR
- **Se harán desembolsos parciales de acuerdo al avance de obra certificado por el perito del autorizado por el Banco.**
- El 50% del crédito aprobado se desembolsará, una vez legalizadas las garantías y con un avance de obra no inferior al 20%.
- Un segundo desembolso por el 50% restante, con un avance de obra no inferior al 70%.

Scotiabank. COLPATRIA

CONSTRUBANCA

## Requisitos

- Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación
- Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 30 días (Lote)
- Cronograma de obra debe venir con fechas entendibles y firmado por el arquitecto o ingeniero.
- Presupuesto de construcción de la obra firmado por el arquitecto o ingeniero.
- Estudio de suelos
- Acta de vencidades (cuando existan propiedades adyacentes y/o propiedades existentes a la obra), en caso de que no hayan vecinos se debe notificar mediante carta.
- Escritura pública de compraventa del lote
- Certificado de tradición y libertad
- Licencia de construcción de la obra debe venir con la constancia de ejecutoria
- Planos arquitectónicos de la obra
- Hoja de vida del arquitecto que realizó el presupuesto y elaboró los planos y copia de la tarjeta profesional
- Disponibilidad de mínimo 2 servicios públicos o recibos de pago de los servicios públicos.
- Información Gestión Cobranza Unificado Versión III
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing

## Tips

Aplican tasas de vivienda.

## Beneficios

- Tasa no sujeta a adquisición de nuevos productos
- Estudio de crédito gratis.
- No sujeto a adquisición de otros productos.
- El cliente cuenta con beneficios tributarios (débito de la cuota de su cuenta AFC, certificación de intereses para su declaración de renta y disminución de retefuente).

# Porcentajes de financiación por líneas de **crédito vivienda No VIS**

★ LTV: % De Financiación es igual a Monto de Crédito / Valor del Inmueble

**CRÉDITO HIPOTECARIO**

LTV Hasta el 70%

* Compra Vivienda GXD
* Compra de Cartera CXC

LTV Hasta el 70%
Plazo hasta 20 años

Remodelación con Garantía Hipotecaria

LTV Hasta el 50%
Plazo hasta 15 años

Libre Inversión con Garantía Hipotecaria

LXD

▲ LTV Hasta El 70%
Sujeto Evaluación perfil Riesgo

Monto mínimo de Crédito : $ 5 Millones

▲ Crédito comercial con garantía hipotecaria / No Beneficio Tributario

# Línea de crédito para auto-construcción y para lote

# 3. Construcción de vivienda individual

Línea de crédito diseñada para financiar la construcción de una vivienda individual y parcialmente la compra del lote.

Se realizan desembolsos parciales según avance de obra y al final se consolida en un crédito hipotecario a largo plazo.

# Condiciones

- **Amortización:** cuota fija en Pesos.
- **Plazo construcción de la obra:** 12 meses. Durante este período solo amortiza intereses.
- **Desembolsos:** 4 parciales durante la construcción, al final se consolida en un crédito hipotecario a largo plazo
- **Plazo Financiación:** de 5 a 20 años una vez construida.
- **Financiación:** hasta el 70% del valor de la garantía (Valor de la Obra + el valor del lote).
- **Garantía:** hipoteca en primer grado y sin límite de cuantía a favor del banco sobre el lote y las construcciones dentro del mismo.
- **Seguros:** Póliza Todo Riesgo Constructor (durante el período de la construcción).Finalizada la construcción se debe constituir póliza contra Incendio y Terremoto.

# Desembolsos parciales

CONSTRUBANCA

| Parcial 1 | Parcial 2 | Parcial 3 | Desembolso Final |
|---|---|---|---|
| | | | |

Mes 1 — Mes 12

**Amortiza sólo Interés**

**Cada desembolso recoge el saldo anterior**

| Visita 1<br>Avalúo 1 | Visita 2<br>Avalúo 2 | Visita 3<br>Avalúo 3 | Visita 4<br>Avalúo 4 |
|---|---|---|---|
| Inicio de obra.<br>**Máximo puede haber un avance del 30%** | Avance Obra:<br>**> 40%** | Avance Obra:<br>**> 60%** | Avance Obra:<br>**> 80%** |
| Monto: menor valor entre el **40% de lo aprobado** y el 70% v/r del lote. | Monto: de acuerdo a avance y avalúo. | Monto: de acuerdo a avance y avalúo. | Monto: **Se consolida 100% aprobado en crédito hipotecario a largo plazo** → Cambia Póliza de TRC a Incendio y Terremoto |

Itaú

# Documentación

CONSTRUBANCA

## Documentos avalúo

- ✓ Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días.
- ✓ Última escritura de compra venta.
- ✓ Licencia de construcción.
- ✓ Presupuesto de obra.
- ✓ Cronograma de Obra.
- ✓ Recibo consignación de pago del avalúo de acuerdo a tarifas vigentes.

## Documentos estudio de títulos

- ✓ Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días.
- ✓ Escrituras de los últimos 10 años (copia simple).
- ✓ Paz y Salvo de impuestos y administración (entrega en Notaria).
- ✓ Recibo de consignación de pago.

## Póliza Todo Riesgo Constructor

- ✓ Formato Solicitud Póliza Todo Riesgo Construcción.
- ✓ Licencia de construcción.
- ✓ Presupuesto de obra.
- ✓ Cronograma de obra.
- ✓ Estudio de suelos.
- ✓ Acta de vecindades.
- ✓ Hoja de vida constructor.

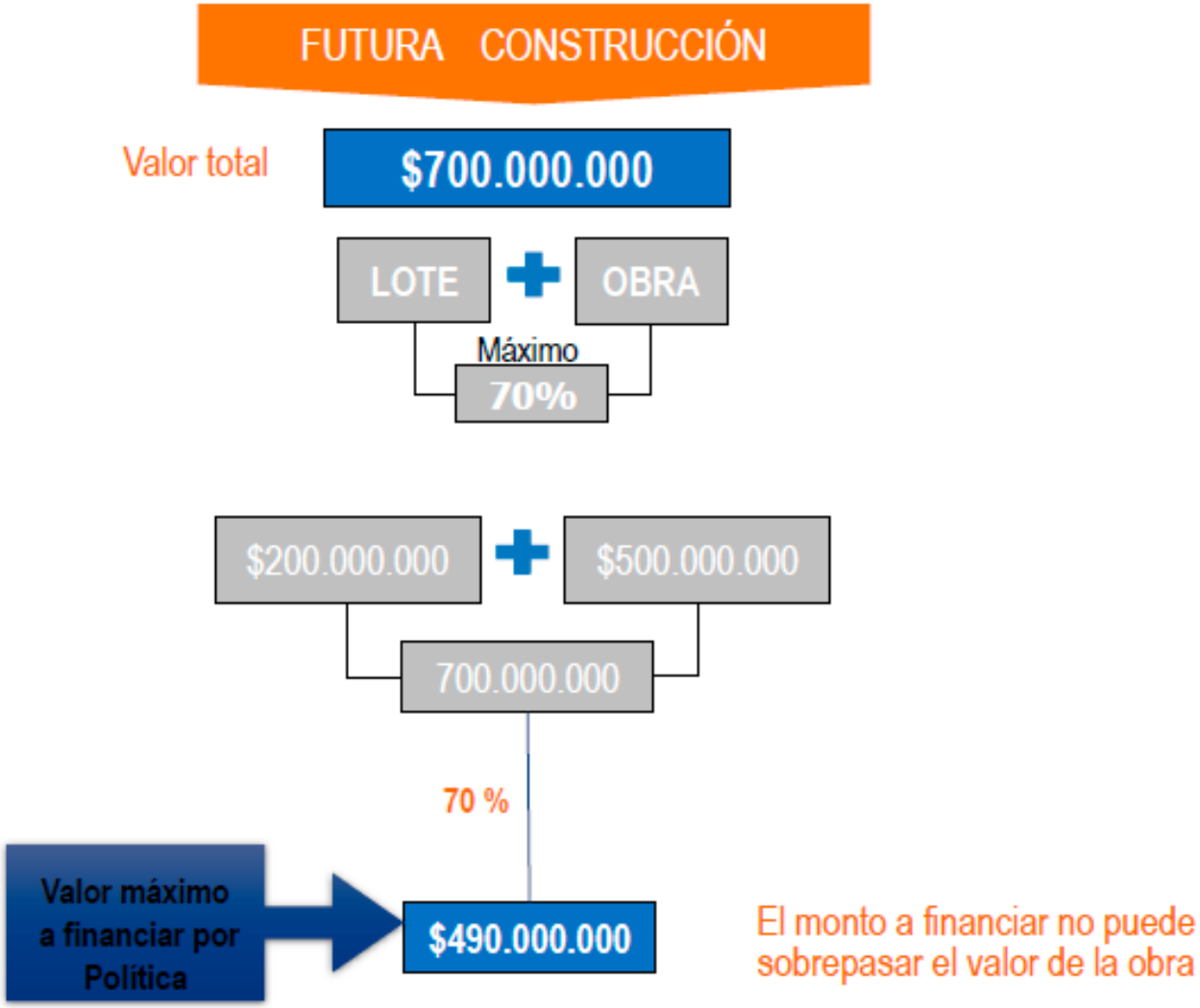
Itaú

# Construcción de Vivienda + Compra de lote

**Si el cliente requiere financiación de Lote:**

- ✓ Se financia hasta el 50% del valor del lote con un crédito de libre destino
- ✓ Se requiere evaluación de la garantía para aceptar financiación del lote
- ✓ La construcción debe iniciar en un plazo máximo de 3 meses luego de la compra del lote
- ✓ Durante el período de construcción el cliente paga cuota del crédito de libre destino + intereses de desembolsos parciales del crédito constructor
- ✓ El saldo del crédito de libre destino se recoge en el cuarto desembolso parcial del crédito constructor cuando se unifica en el crédito hipotecario a largo plazo

# Ejemplo 1: Sin financiación de lote



# Ejemplo 2: Con financiación de lote

CONSTRUBANCA

| LOTE | | FUTURA CONSTRUCCIÓN | |
|---|---|---|---|
| Vr. Lote | $200.000.000 | Vr Construcción | $500.000.000 |
| % Financiación Max 50% | $100 millones | | |

$200.000.000 + $500.000.000

700.000.000

70%

| | |
|---|---|
| $490.000.000 | $490.000.000 - $100.000.000 = 390.000.000 |
| $100 millones | Financiación de lote |
| $390.000.000 | Financiación para la construcción |

Itaú

# Remodelación

## Condiciones

- **Destino:** remodelación de vivienda propia.
- **Tipo de crédito:** crédito de vivienda largo plazo.
- **Amortización:** cuota Fija
- **Plazo:** de 5 a 20 años.
- **Monto:** desde $30.000.000
- **Financiación:** hasta el 50% del valor de la vivienda, donde la suma total de créditos Hipotecarios no sean superiores al 70% del valor de la vivienda.
- **Garantía:** hipoteca en primer grado
- **Seguros:** Vida Deudores, Incendio y Terremoto.
- **Gastos:** Si la garantía ya está a favor del banco, no hay gastos de avalúo ni estudio de títulos. Si ya han pasado 3 años desde el anterior avalúo debe realizar avalúo nuevamente.

# Crédito de otros usos

## Condiciones

- **Amortización:** cuota fija.
- **Plazo:** de 3 años a 10 años.
- **Monto:** desde $10.000.000.
- **Financiación:** hasta el 70% del valor del inmueble, donde la suma total de créditos Hipotecarios y Otros usos no sean superiores al 70% del valor del inmueble.
- **Garantía Hipotecaria:** aplica para clientes con garantía vigente y margen disponible; y para clientes nuevos que ofrezcan la hipoteca como respaldo de la operación. Sirve para financiar cualquier necesidad del cliente: libre destino, consolidación de deudas, etc.
- **Garantía Comercial:** crédito para financiar inmuebles, que tengan como destino actividades comerciales. (Oficinas, consultorios, locales comerciales o Bodegas).
- **Gastos:** Si la garantía ya está a favor del banco, no hay gastos de avalúo ni estudio de títulos. Si ya han pasado 3 años desde el anterior avalúo debe realizar avalúo nuevamente.

# Línea de crédito para auto-construcción

Banco AV Villas

CONSTRUBANCA

# CONSIDERACIONES GENERALES

- aplica únicamente **para construcción de vivienda en lotes que se encuentren ubicados en conjuntos cerrados o en condominios.**
- Esta financiación se otorga a personas naturales con el fin de realizar construcción en lotes.
- El plazo mínimo de financiación es de **60 meses y el plazo máximo es de 180 meses para créditos otorgados en Pesos y 240 meses para créditos otorgados en (UVR)**, que empieza a regir a partir del primer desembolso que se realice.
- **El cliente debe ser propietario del lote.**
- La hipoteca que se generará para esa línea de créditos será en **primer grado.**
- A través de esta línea de crédito se **financiará hasta el 70% de los costos directos de construcción**, aplica para moneda en pesos y UVR.

CONSTRUBANCA

| COSTOS DIRECTOS | NO SON COSTOS DIRECTOS |
|---|---|
| Materiales de Construcción. | Elaboración de planos. |
| Mano de obra no calificada. | Estudio de suelos. |
| Adecuaciones dentro del lote. | Escrituras. |
| Acometidas. | Urbanización. |
| | Honorarios de administración. |
| | Impuestos. |
| | Diseño de planos. |
| | Honorarios de Ingeniero o Arquitecto. |

CONSTRUBANCA

# Normas para el desembolso de créditos de construcción en sitio propio

- El desembolso del monto aprobado para estos créditos se realizara de forma fraccionada de acuerdo con el porcentaje de avance de obra que presente el perito en su informe sobre la construcción, en **máximo tres (3) desembolsos parciales,** donde:
- Por cada desembolso parcial que se realice: a. Orden de Giro. b. Avalúo por avance de obra: El cual debe cumplir y tramitarse con las condiciones c. Validar el cumplimiento del cronograma de obra. En caso de aplazamiento en la fecha de finalización, debe actualizarse el cronograma y verificar que la vigencia de la póliza aprobada alcanza a cubrir la nueva fecha de terminación.

# Documentos para el primer desembolso parcial

- Para la contabilización del primer desembolso parcial se deberá tener la siguiente documentación:
- Presupuesto de obra.
- Carta de Aprobación del crédito.
- Orden de Giro.
- Certificación Entrega de Proyección.
- Pagare.
- Formato Reducción tasa.
- Avalúo proyectado (Porcentaje del avance de obra)
- Cronograma de obra
- Póliza todo Riesgo constructor.

CONSTRUBANCA

## Etapas Generales del proceso en un Crédito Hipotecario:

Se debe **aclarar al cliente que el proceso de solicitud de crédito está sujeto a 2 aprobaciones**. La primera corresponde a la viabilidad financiera y la segunda, al resultado favorable del avalúo comercial del inmueble en garantía.