



# **Estructura de observaciones HCR**

**Control de Procesos Hipotecarios**

# VISADO



- **COD. XXXXXXX** (N° Tasación, generalmente 7 números) / **FECHA CONST 11-2018** / Mts. N° / Principal / Tipo de construcción / **Propuesta Comple.12345** (el número de propuesta del complementario) / **USO DEL BIEN: XXXXXXX\*** / **SUC 150** (TODO EN MAYÚSCULA) / Estudio de títulos cobrada en otra cuenta de gastos asociada N° xxxxxxxxxxxxxx (cuando corresponda\*\*)

**\*Uso del Bien: validar información en consideraciones para los seguros indicando código respectivo según indicación de tasación.**

**\*\*Nota: Es importante que cuando esta situación se presente NO se debe abrir rama de títulos para evitar cobro duplicado (responsabilidad de Proveedor).**

**Ejemplo: COD. 1714156/FECHA CONST 11-2018/MTS 60.3/PRINCIPAL/ALBAÑILERÍA/PROPUESTA COMPLE.12345/OFICINA COMERCIAL 52** (Deben seguir el formato de letra mayúscula).

# VISADO



Ejemplo: COD. 1714156/FECHA CONST 11-2018/MTS 60.3/PRINCIPAL/ALBAÑILERÍA/  
PROPUESTA COMPLE.12345/ **OFICINA COMERCIAL 52** (Deben seguir el formato de letra  
mayúscula).

VISADO \_:  
TASACION: 2073399 // 27-Abr-21 /112,22 MTR2 EDIFC /PPAL/TIPO CONTRUCCION: HORMIGON ARMADO / PROPUESTA Nº 1097839

## CONSIDERACIONES PARA LOS SEGUROS

**Bienes:** importante diferenciar códigos 51 y 53, ya que tiene distinto tipo de cobertura de sismo e incendio.

Lo **IMPORTANTE** para seleccionar el Seguro que debemos ofrecer al cliente **NO** es el destino del crédito **SINO QUE** el **USO DEL BIEN**, es decir la utilización que le dará el cliente a dicho bien. Ver lamina de seguros.

Los códigos del ítem "Bienes" en terminal financiero son:

COD_BIEN	DESCRIPCION
11	CASA HABITACION
12	CASA HABITACION RURAL
14	CASA DESTINO COMERCIAL
21	DEPARTAMENTO HABITACIONAL
22	DEPRATAMENTO DESTINO COMERCIAL
30	CONSTRUCCION INDUSTRIAL
31	CLINICA U HOSPITALES
32	COLEGIO O UNIVERSIDADES
33	CENTROS DEPORTIVOS
34	CENTROS DE ENSEÑANZA
35	HOTELES
51	OFICINA
53	OFICINA DE USO PROFESIONAL
61	LOCAL COMERCIAL
71	ESTACIONAMIENTO
81	BODEGA
91	GALPON
101	TERRENO URBANIZADO
102	TERRENO NO URBANIZADO
111	PREDIO AGRICOLA CON CONSTRUCCION
112	PARCELA AGRICOLA SIN CONSTRUCCION
113	PARCELA AGRICOLA
114	PARCEL NO AGRICOLA (DE AGRADO)
180	OTROS BIENES EN HIPOTECA

# LEGAL



-Tipo de hipoteca / Tipo de producto / DFL2 (Si/No) / Desglose forma de pago (para TE y TI) / Detalle Seguros / Mandato de pago (nombre completo y rut de cada uno) / GOP incluidos en crédito o en cuenta contable (pago de impuesto y borrador) / Deudas a Terceros/ Operaciones de canal Inmobiliario indicar “Estado Civil” de Titular y Avaes.

LEGAL\_: HIPOT.ORIGEN: GENERAL HIPOT.SE CURSA:ESPECIFICA (C/INSCRIP CBR)  
TIPO PROD TASA FIJA VVDD + FFGG / DFL2: SI / SEGUROS: DESG WDY FOLIO 30942582  
INC Y SISMO I46 POLIZA 5146674 / BENEF.TRIBUTARIO: TITULAR

## CONSIDERACIONES PARA LOS ROBOTS

### Se debe reforzar los siguientes puntos:

1. En el campo resto de la dirección es para identificar el N° cuando es un depto.
2. En el caso de la solicitud garra, debe anotarse bien el N° de solicitud garra, y si tiene otra sucursal debe indicarse en las observaciones, ídem si hay complementario debe indicarse en las observaciones.
3. Uso dirección no debe ser otros, deben ser usos válidos.
4. Los tipos de operación definidos y que cursa el robot son los del 1 al 5:
  1. COMPRAVENTA
  2. TRASLADO INTERNO
  3. LIBRE DISPONIBILIDAD
  4. CREDITO UNIVERSAL
  5. TRASLADO EXTERNO.

# CONSIDERACIONES PARA LOS SEGUROS

Lo **IMPORTANTE** para seleccionar el Seguro que debemos ofrecer al cliente **NO** es el destino del crédito **SINO QUE** el **USO DEL BIEN**, es decir la utilización que le dará el cliente a dicho bien:

## **BIEN USO HABITACIONAL O SERVICIO PROFESIONAL**

1. Bien Uso Habitacional: Son todas las casas y departamentos que se adquieran para Vivir en ella.  
En esta categoría solo debiéramos considerar créditos otorgados a Personas naturales
2. Bienes de Uso Profesional: Aquel bien raíz que se emplea para el desarrollo de un oficio, actividad o servicio; INCORPOREO, en donde **NO** se transan bienes **CORPORALES**; sino que se desarrolla una actividad o servicio. **NO** debieran estar las fábricas, ni restaurantes, ni galpones ni terrenos. En esta categoría debiéramos considerar créditos a personas naturales y jurídicas. Ejemplos de Bienes de Uso Servicio Profesional:
  - Casas o Departamentos y Oficinas que se utilicen para:
    - Staff de Abogados
    - Oficinas Contables
    - Consultas Médicas
    - Oficinas de Asesorías
    - Venta de Servicios en General
    - Casas de Veraneo (2da. vivienda)

## **BIEN USO COMERCIAL**

1. Todo aquel bien cuyo Uso no califica como Uso Habitacional ni Uso Servicio Profesional.

Ejemplo:

- Terreno
- Educacional
- Agrícola
- Casa, Departamento y Oficinas con uso comercial para:
  - Minimarket / Bodega / Venta Artículos o bienes corporales
  - Centro eventos / Jardines Infantiles
  - Peluquería y Centro de estética
  - Restaurant y Cafetería
  - Reparadora de Calzado
  - Centro de Diálisis / Veterinarias
  - Apart Hotel / Agencia de Viajes
  - Estudios de Grabación / Centro de Kinesiología y Gimnasios
  - Taller de Sastrería y Costuras / Servicios de Imprenta

# PAGOS



- Llaves a pre pagar (hipotecarias y/o comerciales) / Contacto para CR manual (nombre y mail) / Provisión de Fondos /Mandato de pago (nombre completo y rut de cada uno) / Indicar detalle de vendedores que comparecen representados y los mandatarios que tienen facultad para cobrar y percibir el producto del mutuo / Agregar el código del adjunto por la carta de Resguardo Manual / indicar el correo del formalizador, para tomar contacto en caso de reparo.

PAGOS\_: CON EL PRODUCTO DEL CREDITO WDD SE CANCELA OP. HIP WDD 500002369900 UF 793,3474  
CON EL PRODUCTO DEL CREDITO FFGG SE CANCELA OP. HIP FFGG 500002369926 UF 70,976 , FFGG 500002369993 UF 204,0797  
FFGG 650018434231 UF 951,4538 , INT MORA WDD UF 0,8712 , MAS GOP UF 24

PAGOS:  
CON BANCO ALZANTE/SE CANCELA DEUDA VIGENTE A FAVOR DEL BANCO BBVA HOY SCOTIABANK VIA LBTR/ DIFERENCIA A FAVOR DEL VENDEDOR/

## Créditos a Prepagar

Credito 500007877512

Tipo Credito 505001 - MT HIP VIV T FIJA UF SIN COSTO PREPAGO

Credito 500008623735

Tipo Credito 505006 - POSTERGA DIVIDENDO HIPOTECARIO W

Credito 500010556379

Tipo Credito 505006 - POSTERGA DIVIDENDO HIPOTECARIO W

## Consideraciones:

- Las llaves de créditos a prepagar (Hipotecarias) debe ser agregadas en el campo correspondiente del HCR.
- Solo para operaciones del canal **INMOBILIARIO-SIN BANCO ACREEDOR**, las observaciones de **HCR** relacionadas a **PAGO** (apartado **PAGOS\_:**), deben integrar **al final de la cadena de información de PAGOS**, el **número de cuenta corriente de destino** y el **nombre de banco de pago** en el siguiente formato:

**“Cta. Cte. para pago Inmobiliario: XXXXXXXX, Banco: XXXX”.**

### Ejemplo:

**Cta. Cte. para pago Inmobiliario: 74006975, Banco: Santander-Chile”.**

Como indicación adicional, la cuenta **no debe** llevar puntos ni guiones y el banco debe estar escrito **tal como aparece en la pestaña donde se seleccionaría el banco acreedor** en WF Ultimus (favor **NO** usar abreviaturas).

# GOP

- Operaciones de canal Inmobiliario se debe indicar a quien corresponde el excedente (cliente o inmobiliaria) / Indicar si existe gasto o no en caso de error por parte de proveedor. / Detallar gastos excepcionados cuando sea costo proveedor (si cobraran notaria o no) / Detalle de GOP en operaciones de borde ya que no los contempla HCR (lo que debe validar visado para asegurar los Fondos como: rectificaciones, reconocimiento mutuo, resciliación, etc.) / En caso de portabilidades detallar todos los gastos asociados del crédito y sus valores respectivos\*.

## \* Para Portabilidad Interna:

### **Con provisión en cuenta contable:**

**Gtia General / Especifica (sin monto adicional):** *GOP: Escritura \$XXXXX + CBR Portabilidad \$50.000 (stgo) = \$XXXX*

**Gtia General / Especifica (con monto adicional):** *GOP: Escritura \$XXXX + CBR Portabilidad \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$ XXXXX= \$XXXXX*

*\*Nota: Se debe añadir nota haciendo mención que Notaria y/o Impuesto son pagados directo en Notaria.*

### **Con provisión en crédito:**

**Gtia General / Especifica (sin monto adicional):** *GOP: Escritura \$78.925 + Notaria \$100.450 + CBR Portabilidad \$50.000 (stgo) = \$229.375*

**Gtia General / Especifica (con monto adicional):** *GOP: Escritura \$78.925 + Notaria \$100.450 + CBR Portabilidad \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$ XXXXX + Impuesto (holgura) \$XXXXX = \$XXXXX*

# GOP



\*Para Portabilidad Externa:

## Provisión en crédito:

**Portabilidad solo de vivienda:** *GOP: Escritura \$XXXX + Notaria \$XXXX + CBR \$50.000 (stgo.)= 15 UF*

**Portabilidad vivienda + Holgura (ya otorgada en su banco y amparada en la misma garantía del vivienda):** *GOP: Escritura \$XXXX + Notaria \$XXXX + CBR VV \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$50.000 (stgo)+ Impuesto XXXX= 15 UF + Gastos correspondientes a la Holgura.*

**Portabilidad de vivienda + Holgura:** *GOP: Escritura \$XXXX + Notaria \$XXXX + CBR \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$XXXX + Impuesto Holgura \$XXXXX = 15 UF + Gastos correspondientes a la Holgura.*

## Provisión en Cuenta Contable:

**Portabilidad solo de vivienda:** *GOP: Escritura \$XXXX + CBR \$50.000 (stgo)= \$XXXXX*

**Portabilidad vivienda + Holgura (ya otorgada en su banco y amparada en la misma garantía del vivienda):** *GOP: Escritura \$XXXX + CBR VV \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$50.000 (stgo)= \$XXXXX*

**Portabilidad de vivienda + Holgura:** *GOP: Escritura \$XXXX + CBR \$50.000 (stgo) + CBR Holgura \$XXXX = \$XXXXX*

# OTROS



- Dirección de envío de dividendos / Lugar donde firmará el cliente.

OTROS:  
ENVIO DE DIVIDENDO CCARRASCOSAMUR@GMAIL.COM/ENVIO DE ESCRITURA SAN JOSE DE LA SIERRA 23  
, DPTO. 1305, LO BARNECHEA/CLIENTE FIRMA EN SANTIAGO.

## **En caso de existir modificaciones post-visado:**

- Se debe actualizar la información en la parte (según su grupo correspondiente) observación de HCR. Ejemplo: se cambia fecha de tasación se deberá indicar en el grupo de Visado.
- Se debe dejar registro de la modificación en las observaciones de la operación.

**Cambio Post Visado** : Corresponde a la modificación o ingreso de **observaciones que no implican cambios en HR y no afectan las condiciones de cálculo del crédito.**

- Datos del Vendedor
- Datos de Aval y/ o garante
- Datos Propiedad
- Mandato y/o condiciones de pago
- En general modificación en las observaciones del HCR
- Etc..

**Casilla a utilizar es:** [cambios-postvisado@santander.cl](mailto:cambios-postvisado@santander.cl)

# OTROS



## En caso de existir modificaciones Corrección HR:

- Cuando los GOP estén dentro del crédito y se solicite cambio del **0,2% al 0,8%**, previamente se deberá validar que no habrá monto insuficiente de lo contrario la solicitud será rechazada.

**Corrección HR :** Corresponde a la corrección de HR de operaciones **cursadas dentro del mes y no firmadas.**

**Se debe dar “Reparo HR” (comunicado adjunto), la operación retorna a BSAN, para corrección de CAE por:**

- Impuesto
- Notaria
- Seguros
- CBR
- Tasación

**Casilla a utilizar es: [correccion-HR@santander.cl](mailto:correccion-HR@santander.cl)**



# **Estructura de observaciones HCR**

**Control de Procesos Hipotecarios**