

vivimos.cl

Guía para la
inversión
en propiedades
en Santiago, Chile



1 ¿Por qué comprar propiedades?



DOBLE GANANCIA

Al comprar una propiedad, se generan ganancias de dos formas:

1. Ingresos por arriendo
2. Aumento del valor de la propiedad

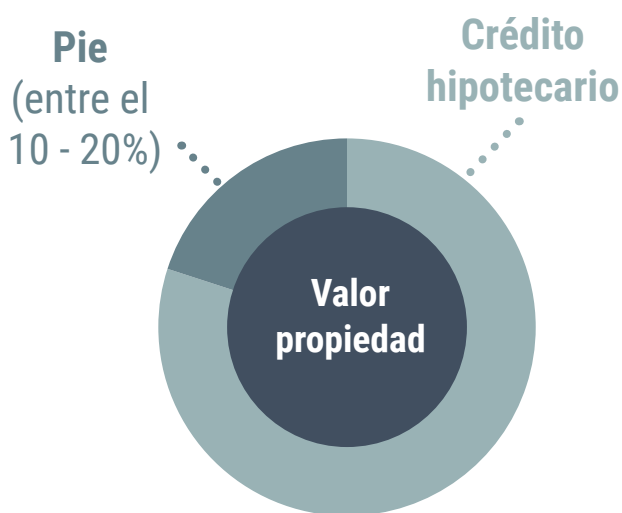
APALANCAMIENTO FINANCIERO

Al comprar una propiedad con financiamiento, puedes obtener los beneficios de controlar la propiedad invirtiendo solo una fracción del valor.

Esto significa que con tu aporte del pie, el banco financia la propiedad y tu puedes obtener los ingresos por arriendo y por aumento de valor.



2 ¿Cuánto necesito para comprar una propiedad?



PIE

Para que un banco financie una propiedad, debes contar con el **pie** (entre un **10-20%** del valor de la propiedad).

GASTOS Y COMISIONES

Además, al comprar una propiedad debes considerar:

Gastos operacionales

(Aprox. 20 – 30 UF)

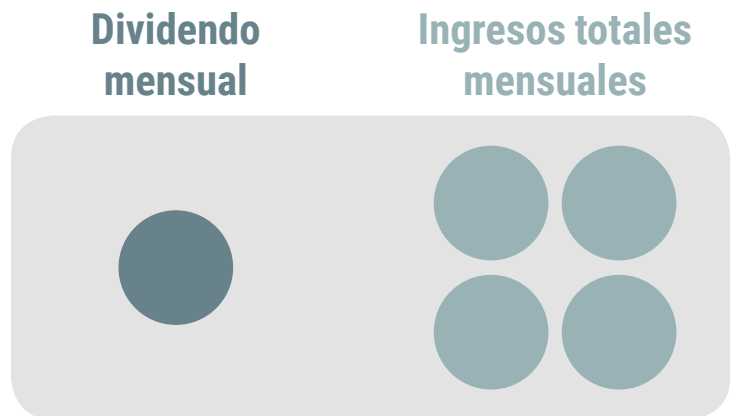
Comision de corretaje

(2% del valor de propiedad)



3 ¿Cuánto tengo que que ganar?

Para obtener un crédito hipotecario, debes tener **ingresos por aproximadamente 4 veces el valor del dividendo.**



UF 1.000
de crédito
hipotecario



\$500.000
de ingresos
mensuales

En términos simples, **por cada UF 1.000** de crédito que necesites deberás **ganar aproximadamente \$500.000.**

EJEMPLO

DEPARTAMENTO EN SANTIAGO CENTRO

Precio estimado: UF 2.000

Pie: UF 400

Monto del crédito: UF 1.600

Sueldo mínimo: \$750.000

Comisión: 40 UF

Gastos Operacionales: 25 UF



¿Cómo obtener un crédito?

1. **Búsqueda de banco:** busca el banco que ofrezca la menor tasa de interés y menor porcentaje de pie.
2. **Pre-aprobación hipotecaria:** el monto máximo que está dispuesto a prestar un banco bajo las condiciones analizadas.

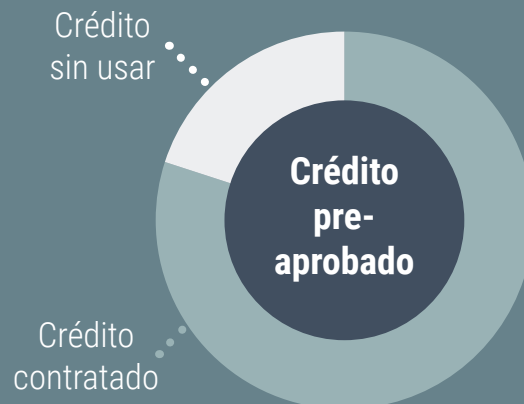


EJEMPLO

Te aprobaron UF 3.000 y encontraste una propiedad de UF 2.000, el banco te va a financiar el 80% o 90% de UF 2.000, por lo tanto el valor del dividendo será en relación a lo que te presten.

CAPACIDAD “INUTILIZADA”

Si compras una propiedad que no utiliza tu capacidad de crédito completa, podrás usarla para otra propiedad. El banco siempre exigirá el pie, aunque no uses el monto del crédito pre aprobado completo.



5 ¿Cómo elegir una propiedad para invertir?

RENTABILIDAD BRUTA

Para comparar propiedades se puede utilizar la rentabilidad bruta: la **relación entre el precio de compra y el precio de arriendo**.

Esta fórmula permite comparar propiedades de distintos tamaños, precios y ubicaciones de manera simple y rápida.

$$\frac{\text{Arriendo mensual} * 12}{\text{Valor de compra}} = \text{Rentabilidad bruta (\%)}$$



EJEMPLO

Departamento 1

Arriendo mensual: 10 UF

Precio de compra: 2.000 UF

Rentabilidad bruta: 6%

Departamento 2

Arriendo mensual: 12 UF

Precio de compra: 2.500 UF

Rentabilidad bruta: 5,76%



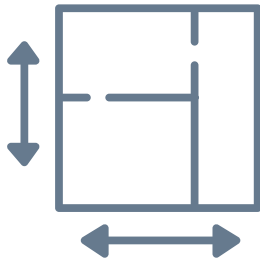
6

Características de una propiedad para invertir

TAMAÑO

Propiedades pequeñas,
entre 20 y 45 m² aprox.

Estudio (1 ambiente)
1 Dormitorio + 1 baño
2 Dormitorios + 1 baño

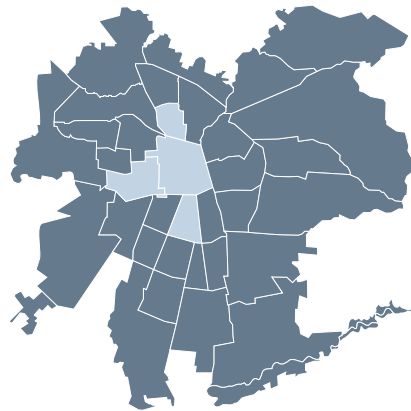


OFERTA Y DEMANDA

Se requiere profundidad de mercado: que existan muchas opciones para comprar y arrendar. Por ejemplo, Santiago Centro, Independencia y Estación Central

UBICACIÓN

Zonas centrales, cercanas a el metro, vías importantes, fuentes de trabajo y servicios.



ARRIENDO + GASTOS COMUNES

Es necesario tener en cuenta el precio de los gastos comunes para fijar el arriendo, ya que por lo general los arrendatarios tienen un presupuesto que contempla la suma de ambos.

7 Proceso de compra

1



Acuerdo de precio de compra

2



Firma de promesa de compraventa

3



Estudio de títulos

4



Firma de escritura

5



Inscripción en Conservador de bienes raíces

¿CUÁNTO SE DEMORA?

El proceso de compra dura entre 3 y 5 meses, dependiendo del banco. Si la compra se hace al contado, pueden ser entre 30 y 60 días.



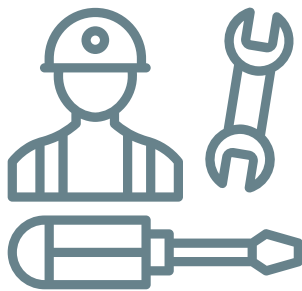
¿Cómo preparar

para arrendar?

ARREGLOS

En algunos casos, será necesario realizar arreglos o remodelar.

Los arreglos mas comunes son: pintar, arreglar guardapolvos, arreglar muebles de cocina, cambio de piso.



PUBLICACIÓN Y ARRIENDO

Cuando esté lista la propiedad, se podrá publicar en portales como Portal Inmobiliario, Yapo, Facebook, etc.

Para seleccionar el arrendatario, es necesario tener en cuenta en lo siguiente:

- *Ingresos por 4 veces el arriendo.*
- *Aval*
- *Garantía (1 o 2 meses)*
- *Contrato de arriendo*

¿QUIÉN MANEJA LOS ARRENDATARIOS?

Si estás dispuesto a pagar por el servicio, existen empresas que buscan al arrendatario, administran la propiedad y se encargan de todos los problemas que puedan surgir, tales como arreglos. Algunos corredores también ofrecen servicios similares.



vivimos.cl

