



Guía completa *para futuros* inversionistas inmobiliarios

Inversión Fácil, **líderes** formando **inversionistas**

Índice

3

Guía completa para inversionistas inmobiliarios

4

Panorama actual

5

Consejos para inversiones inmobiliarias exitosas

7

Capítulo I: Créditos Hipotecarios ¿Qué debo tomar en cuenta?

12

Capítulo II: ¿Cuándo invierto y cómo lo hago?

21

Capítulo III: Aumentar la jubilación como máximo beneficio de una inversión inmobiliaria

25

Conclusión



Guía completa *para futuros* inversionistas inmobiliarios

Desde hace un buen tiempo dejó de ser un secreto que las inversiones inmobiliarias suponen una mejor calidad de vida para miles de familias alrededor del mundo, las cuales se ven positivamente impactadas con los beneficios de este negocio que posee muy buenas cifras de rentabilidad.

En algunos casos, el miedo a invertir, sumado a la ignorancia financiera, es sin duda una de las principales razones por las que los potenciales inversionistas se ven limitados y suelen no tomar una decisión favorable para cambiar por completo su estilo de vida. Es que, sin duda, el miedo paraliza; y ese es uno de los enemigos a vencer cuando se desea obtener una verdadera transformación en cuanto a los ingresos y el futuro que deseas obsequiarle a tu familia y tus generaciones.

¿Y cómo vences este temor al fracaso? Teniendo plena conciencia de todo lo que puedes ganar, con tan solo atreverte y educarte financieramente. Normalmente, la valentía es dar el primer paso a pesar del temor. En el camino uno va aprendiendo y mejorando como inversionista, minimizando cada vez más los riesgos y mejorando las rentabilidades esperadas.



Panorama actual para los inversionistas

En Santiago las cifras hablan por sí solas, y contribuyen a tomar una decisión con una mayor calidad de información, al entender el mercado. Por ejemplo, el precio de los arriendos de los inmuebles durante el primer trimestre de 2017, tuvo un incremento de 1.8% en comparación con el último trimestre del año pasado, tal y como lo afirma el Informe Trimestral del Mercado de Viviendas Usadas realizado por Portal Inmobiliario.

Una de las razones es el incremento en la demanda por arriendo, que, tras un año y medio de aumento sostenido, logró notarse con el alza de los precios de los arriendos. Las cifras, que marcan una diferencia considerable con relación a los aumentos de 2016, suponen una buena noticia para quienes han realizado importantes inversiones inmobiliarias.

Esto se recalca con otros datos del mismo informe, que indican que, comparando el primer trimestre de 2016 con el mismo periodo de 2017, se evidenció un alza de los precios de los arriendos que llega a 1,6%.

¿Qué significa esto? Que la rentabilidad bruta anual logró también incrementar levemente a un 5,6% en el caso de los departamentos.

Partiendo de esto, seguramente te sientes mucho más interesado en formar parte de este grupo de personas que ha entendido lo atractivo de las inversiones inmobiliarias y el buen momento en el que se encuentran, por lo que queremos mostrarte algunas consideraciones importantes que debes tener en cuenta al momento de invertir en propiedades.

Consejos para inversiones inmobiliarias exitosas

1. FÍJATE EN LA RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS (ROA)

En el sector inmobiliario este indicador de rentabilidad sobre el activo juega un papel fundamental a la hora de hacer una elección inteligente. Consiste en evaluar la capacidad que tiene la propiedad para generar flujos positivos. Para ello, realizas una división entre la suma de las rentas anualizadas y el precio del inmueble, en pesos, para obtener un indicador puro de rentabilidad para comenzar el análisis económico y poder comparar, entre diferentes activos de inversión inmobiliario, en formatos distintos y comunas distintas. Normalmente mientras más pequeño el activo, más rentable es la propiedad.

2. LA UBICACIÓN ES MUY IMPORTANTE

Como inversionista inmobiliario debes tener en cuenta este factor, ya que hay sitios que resultan más rentables que otros. **Comunas como Santiago Centro, San Miguel, Ñuñoa, Estación Central, Independencia y Macul** son cada vez son más cotizadas debido a su buena conectividad vinculado con las estaciones de metro y grandes avenidas que comunican con toda la capital, de esta forma tu departamento generará una mayor plusvalía e interés en los posibles arrendatarios.

Otro tema muy importante a observar es **analizar la zona donde se encuentra el edificio**. Te recomendamos que revises si es que hay **parques, plazas o áreas verdes externas**, edificios que tapen la visión o causen mucho ruido, ver si es una zona tranquila o muy ajetreada, y también si es que hay **zonas comerciales cerca** ya que todos estos puntos van a aumentar la plusvalía de tu departamento.

3. PLUSVALÍA ESPERADA

La plusvalía a futuro se mide por el comportamiento del mercado, las dinámicas de la ciudad y los proyectos de infraestructura y equipamiento que se vayan a desarrollar en la zona. La plusvalía, en Santiago particularmente, debería seguir una tendencia hacia el alza principalmente por el aumento de las restricciones en los planos reguladores de todas las comunas cercanas a Santiago Centro. Lo anterior implica una menor oferta de inmuebles, que ante una demanda permanente involucra que el precio de los inmuebles suba en el tiempo.



4. ESTUDIA DIFERENTES OPCIONES DE CRÉDITO

Uno de los consejos más importante para ser un gran inversionista inmobiliario es que si utilizas un crédito hipotecario evalúes a fondo todas las soluciones que ofrece el mercado financiero y escojas la que mayores beneficios te genere. En general, un consejo es tomar un crédito a plazo fijo en pesos, o en UF. Por otro lado, endeudarse en una tasa variable TAB no se recomienda dado que, ante cualquier crisis mundial próxima, las tasas se dispararían y con ello la tasa variable que te había ofrecido el banco. Por ende, siempre recomendamos a nuestros clientes tasas fijas para “anclar” los valores estimados de dividendos y sólo dejarlo fluctuando ante la variación de la UF.



5. ASESÓRATE CON VERDADEROS EXPERTOS

Ahora bien, **invertir en un departamento nunca debe ser cuestión de azar**. Es necesario que sea una decisión muy bien analizada y la asesoría especializada por parte de expertos en la materia, es fundamental para evitar o disminuir pérdidas y escoger la mejor alternativa, entre tantas opciones que ofrece el mercado actual. Uno de los mejores consejos para este tema, es que el asesor o empresa que elijas para asesorarte sean realmente inversionistas inmobiliarios y no meramente brokers o vendedores de departamentos. Una manera de cerciorarte de ello es de pedirles el Informe DICOM donde aparecerán las propiedades que tienen inscritas a su nombre donde corroborarás un Hecho vs una Opinión.

6. GASTOS DE LA VIVIENDA

Un punto muy importante a elegir, antes de comprar un departamento, es el valor que va a suponer vivir en el lugar que escojas. **Costos de mantención, gastos comunes, dividendo, o cuentas básicas de suministros** son detalles muy relevantes a la hora de tener una correcta elección que esté vinculada con tus ganancias. Este es un tema complejo dado que las inmobiliarias en general prometen gastos comunes bajos, pero dependiendo de la cantidad de pisos del edificio, número de accesos, y la administración del edificio, puede afectar considerablemente el estándar del mercado que **no debería ser más de 1.200 a 1.500 pesos el metro cuadrado para edificios estándar**.

7. REPUTACIÓN INMOBILIARIA

Una de las cosas más importantes que debes tener en cuenta a la hora de invertir en un departamento es que la reputación de la empresa sea avalada por instituciones destacadas y que tenga años de experiencia en el rubro, esto **te ayudará evitar estafas y riesgos al momento invertir en propiedades**. Un tema muy relevante a preguntar y considerar con estas empresas de desarrollo inmobiliario es preguntarle por la postventa de los departamentos, cuánta gente trabaja en el área, cuántos reclamos tiene en redes sociales, etc. Dado que los temas reales de postventa se verán finalmente cuando se reciban y se utilicen los departamentos.

CAPÍTULO I

Créditos hipotecarios: ¿Qué debo tomar en cuenta?

Uno de los mayores problemas a los que se ven enfrentados los inversionistas a la hora de solicitar un crédito hipotecario, es no entender los requerimientos de las entidades bancarias. **La estabilidad económica y el tener un perfil financiero responsable** te abren las puertas para gestionar de mejor manera tu crédito. Antes de comenzar cualquier acción, te sugerimos tomar en cuenta las siguientes recomendaciones, para que puedas gestionarlo con mayor facilidad.



Tips para obtener con éxito un crédito hipotecario

1. TEN CONCIENCIA DE TU DECISIÓN

Antes de dar el paso, es importante que consideres todas las variables. Recuerda que ésta es una obligación que no debes tomar a la ligera, pues se trata de una deuda que te acompañará por largo tiempo. ¿Qué harás si tu situación financiera cambia el día de mañana? Por ende, una de nuestras primeras recomendaciones es **armar un presupuesto personal o familiar** para tener claridad de la capacidad real para cumplir con el compromiso financiero que estás tomando.

2. TEN UN BUEN COMPORTAMIENTO COMERCIAL EN EL SISTEMA FINANCIERO

Es primordial que estés al día con tus cuentas y formas de pago, ya que las entidades bancarias toman en consideración el buen comportamiento de pago de sus clientes.

Considerando esto, siempre es bueno **poseer una adecuada educación financiera**, ya que te ayudará a ordenar tu vida. Recuerda que todas las deudas que hayas tomado y la responsabilidad de pagar cada una de ellas va quedando registrado en el sistema financiero, de allí la importancia de ser sumamente responsable en los compromisos financieros que vayas tomando y evaluar con precaución el ser aval de personas con baja responsabilidad de pago.

3. MANEJA EL PORCENTAJE QUE VAS A SOLVENTAR

Lo esencial es que el dividendo que debes pagar, **no supere del 25% al 30% de tu ingreso mensual**. De esta manera, no desequilibras tu financiamiento y puedes seguir tu comportamiento económico con regularidad, sin necesidad de endeudarte. Recuerda que, si tomas un crédito de consumo, automotriz, fines generales, entre otros, dicha cuota estará incorporada dentro de ese 25% a 30% para pagar deuda, por ende, lo más aconsejable es disminuir al máximo este tipo de créditos para mejorar la cantidad y plazo de deuda hipotecaria que quieras solicitar.





4. PROYÉCTATE COMO ALGUIEN FINANCIERAMENTE SÓLIDO

Una característica relevante para los bancos es que tú seas una persona financieramente sólida. Un perfil que dé seguridad ayuda a mejorar tu gestión. Es por esto que debes demostrar tu estabilidad de flujos financieros a lo largo del tiempo e, idealmente, complementar esta estabilidad de flujos con un patrimonio que, normalmente se encuentra mejor guardado, por el efecto de plusvalía, en propiedades.

Del mismo modo, se recomienda **poseer**, como mínimo, un **contrato de trabajo o a honorarios por un año** con el cual podrás demostrar tu estabilidad financiera. Además, es necesario que **la suma entre la edad del interesado y plazo del crédito no sean superior a 80 años**. (Recuerda que las boletas de honorarios se castigan en alrededor de un 30% a diferencia de un contrato a plazo indefinido; por ejemplo, si tengo boletas de honorarios en promedio por un millón, entonces el análisis para capacidad crediticia va a ser de 700 mil aproximadamente).

5. ¡NO CAIGAS EN DICOM!

Otra sugerencia importante, es **cuidarte para no caer en DICOM**. Esto le permite a la entidad bancaria predecir el futuro comportamiento de pago. Por consiguiente, es necesario que pagues todos los compromisos económicos anteriores para así no tener inconvenientes que puedan rechazar la gestión a tu crédito hipotecario y futuras solicitudes.

6. CUENTA CON UNA PRE APROBACIÓN

Es fundamental conocer cuál es el monto que te facilitará el banco, para saber dentro de qué rango de precios buscar y si la oferta inmobiliaria disponible satisface tus expectativas. Para ello, **puedes pedirle una evaluación previa a tu ejecutivo de cuentas**, aunque finalmente cierres el crédito en otro banco.



7. COTIZA

Entre las entidades financieras y sus productos hay un sinnúmero de variables. Por eso, jamás te quedes con la primera opción. Revisa bien toda la oferta disponible y cuál es la opción que más te conviene, analizando aspectos como tasa de interés, valor del dividendo y costo total del crédito. Sobre todo, pensando que los bancos están volviendo a ofrecer hasta un 90 por ciento de financiamiento en casos particulares dependiendo de si es primera compra y la capacidad patrimonial de cada cliente.

En una entrevista a Radio Cooperativa, el gerente de Caja Los Andes, Jaime Fernández entregó algunos tips para enfocarse al momento de cotizar, los cuales se citan a continuación:

- **Sepa el tipo de tasa de interés de la operación.** Estás pueden ser fija, variable o mixta. Debido a que hoy están bajas, busque la primera opción.
- **Pregunte por el valor de Gastos Operacionales,** que es un monto que debe costear el cliente.
- **Indague el valor de los Seguros Obligatorios,** porque inciden en el monto final del dividendo.
- **Sepa qué productos adicionales se deben contratar** en la institución bancaria (cuenta corriente, tarjetas y/o líneas de crédito), ya que inciden en el costo de la operación.
- **Conozca si hay reembolso de gastos.** Existen instituciones que devuelven parte de los gastos operacionales, lo que sin duda es un alivio para el comprador.
- **Averigüe si existen instituciones que entregan bonos** por adjudicación de Subsidio Habitacional.
- **Sepa cuál será el CAE.** Este es el costo total de un crédito por cada año e incluye el período del crédito, el tipo de interés y los costos asociados al préstamo.

Cabe destacar que, al cotizar un crédito, debemos considerar no solo el monto requerido, sino también los cobros adicionales como gastos operacionales, la tasa de interés y Carga Anual Equivalente (CAE), y precisamente queremos explicarte la relevancia de este al momento de solicitar un crédito hipotecario.

Importancia del CAE en las inversiones inmobiliarias

Durante el 2012 el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC) incorporó el CAE para expresar, en un solo monto y de manera simple, cuál alternativa crediticia es la más conveniente para el cliente. Según la normativa vigente, este cobro adicional debe ser informado a la hora de ofrecer cualquier servicio asociado al préstamo de dinero, siendo el CAE, de suma importancia al contratar un Crédito hipotecario.

Para entender el alcance del CAE a la hora de cotizar un crédito hipotecario, primero debemos entender qué significa este indicador.

En palabras simples, la **Carga Anual Equivalente (CAE)** es una medida de porcentaje que incluye todos los gastos, intereses y pagos relacionados, para ofrecer una visión completa del costo total del crédito, durante un período de un año.

A la hora de pedir un préstamo debemos tomar especial atención al CAE, ya que este indicador ayudará a identificar la alternativa más conveniente. Lo anterior, ya que el banco o entidad financiera que ofrezca el crédito hipotecario con la Carga Anual Equivalente más baja, será el que posiblemente tenga las mejores condiciones.

La Carga Anual Equivalente (CAE) es una medida de porcentaje que incluye todos los gastos, intereses y pagos relacionados, para ofrecer una visión completa del costo total del crédito, durante un período de un año.

Además, en un crédito hipotecario, pueden registrarse diferencias muy significativas en cuanto a costos asociados al CAE, dependiendo de la entidad financiera, es por esto que se recomienda cotizar antes de elegir. De hecho, según un estudio realizado por el SERNAC, hasta un 19% de diferencia en el Costo Total del Crédito, esto es, alrededor de diez millones de pesos, se podría encontrar un consumidor al pedir un crédito hipotecario de 1.500 UF a 20 año plazo.

Otro factor a considerar es que, si un cliente solicita una cotización de crédito hipotecario, las condiciones ofrecidas deben respetarse por al menos 7 días y durante ese plazo no puede incrementarse ningún costo asociado.

Si estás en la búsqueda de un crédito hipotecario, será muy significativo considerar la importancia del CAE y también cotizar entre las distintas entidades financieras, para encontrar la mejor alternativa del mercado de acuerdo a tus necesidades y posibilidades de pago y así conseguir el sueño de invertir en una propiedad. Recuerda que para comparar un CAE debes de comparar los porcentajes de este, ofrecidos por diferentes bancos, pero deben ser los mismos montos y plazos para que el análisis sea comparable.



CAPÍTULO II

¿Cuándo invierto y cómo lo hago?

Es necesario que como inversionista sepas cuál es la mejor etapa para invertir en un departamento, las cuales se detallan a continuación para que saques tus propias conclusiones.

Etapas de adquisición de un departamento

Si bien es cierto que la decisión, trabajar para lograrlo y luego la obtención de un crédito hipotecario son los primeros pasos para entrar de lleno en el mundo de las inversiones inmobiliarias, también lo es el proceso inversión y administración de dicha propiedad con el propósito de obtener las más altas rentabilidades posibles y minimizar el riesgo de no pago. ¿En qué momento de su construcción es mejor invertir en una propiedad? ¿Es mejor comprar en blanco, en verde o cuando ya está terminado el inmueble? ¿Qué derechos y deberes tengo como arrendador y cuáles son los del arrendatario? ¿Y si el arrendatario no paga?

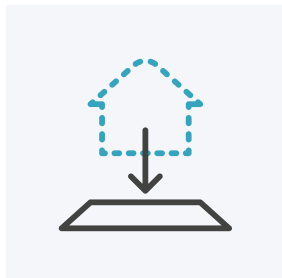
Logra complementar tu investigación con asesorías personalizadas de mano de empresas responsables, con experiencia y prestigio, para así evitar cualquier inconveniente, como estafas.

Contestar a estas y otras interrogantes es el objetivo de este capítulo, en el que sin duda la principal recomendación para ti, futuro inversionista, es que logres complementar tu investigación con asesorías personalizadas de mano de empresas responsables, con experiencia y prestigio, para así evitar cualquier inconveniente, como estafas.

Ya sea en preventa, en blanco, en verde o un proyecto terminado, es importante mencionar que cada una de estas formas de venta apuntan a los diferentes requerimientos de los compradores, principalmente económicos.

En ese sentido, se debe tener claro en qué consiste cada una de ellas para ver cuál se ajusta más a tu realidad financiera y proyecciones, por lo que te mostramos algunas ventajas y desventajas a continuación.

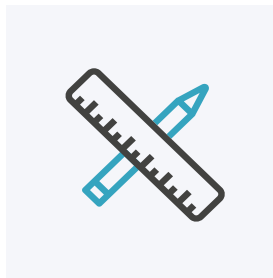




1. Preventa

De los tipos de venta de propiedades existentes, invertir en proyectos en preventa es la **opción más económica** de todas. Algunas de sus características son:

- La preventa se comienza a realizar cuando aún se está presentando el anteproyecto en la Municipalidad; por ende, la construcción aún no se ha iniciado, pero la inmobiliaria ya ha adquirido el terreno y la municipalidad aún no ha aprobado el Permiso de Edificación.
- Aún no se firma una promesa de compraventa, dado que está en trámite el respectivo permiso en la municipalidad. Si el proyecto es rechazado por la esta institución, el dinero se devuelve al inversionista.
- En esta etapa puedes elegir buena orientación y altura de tu departamento, así como estacionamientos y bodegas. Sin embargo, aún los planos y características del proyecto están sujetas a modificación.
- Las terminaciones ofrecidas inicialmente suelen variar durante la construcción, lo cual puede significar un riesgo.
- Lo interesante de esta etapa es que el inversionista podría obtener una plusvalía de, al menos, entre un 30% a un 40% del precio original prometado.



2. En blanco

De los tipos de venta de propiedades existentes, invertir en proyectos en blanco es la **segunda opción con mayor plusvalía de todas**. Algunas de sus características son:

- La venta se realiza cuando la construcción aún no ha iniciado, aunque la inmobiliaria ya ha adquirido el terreno y la municipalidad ha aprobado el proyecto.
- Se firma una promesa de compraventa por un futuro departamento cuya fecha de entrega, generalmente, es dentro de dos años. Durante este tiempo, el proyecto gana plusvalía.
- Puedes elegir buena orientación y altura de tu departamento, así como estacionamientos y bodegas.
- Las terminaciones ofrecidas inicialmente suelen variar durante la construcción, lo cual puede significar un riesgo.
- Lo interesante de esta etapa es que el inversionista podría obtener plusvalía de entre un 20% a un 30% del precio original prometado.



3. En verde

Ahora bien, para los que buscan comprar sobre algo más concreto, existe la venta en verde, que se realiza durante el **proceso de construcción**.

- Para muchos es conveniente, puesto que el proyecto ya ofrece una sala de venta comercial con normalmente un departamento piloto y es algo más económico en precio que un proyecto de entrega inmediata.
- Queda una menor cantidad de departamentos para elegir con fines de inversión dado que en la etapa de Pre-Venta y blanco es normalmente donde el Inversionista Hormiga toma una posición con respecto a su compra.
- El precio de compra es más elevado respecto a la venta en blanco.
- Lo interesante de esta etapa es que el inversionista aún podría obtener plusvalía entre un 5% a un 10% del precio original prometado versus el precio final de tasación.



4. Entrega inmediata

En esta etapa ya estás comprando sobre un **inmueble terminado**.

- Sin duda, el peor momento para iniciar una negociación. Muchos novatos caen en el error de adquirir inmuebles terminados, sin tomar en cuenta que en ese estado es cuando alcanzan su valor máximo de la etapa de construcción, por lo que la rentabilidad sobre la inversión será bastante menor que en las etapas anteriores.
- Ofrece más tranquilidad al ver el proyecto finalizado.
- El precio del inmueble es su valor de mercado y las expectativas de plusvalía tienen relación directamente con variables post entrega de la zona que se encuentra emplazado más que del proyecto mismo.
- El Retorno de la inversión es inmediato.

Suponemos que en este punto ya has decidido en qué etapa es mucho más conveniente invertir. Sin embargo, aún y cuando ya hayas iniciado hasta el proceso de adquisición del inmueble, el recorrido no termina aquí, sino más bien se entra en otra etapa: el arriendo del departamento para empezar a generar ganancias.

¿Estás listo para tomar la decisión de compra? Tal vez no, porque más allá de la adquisición de un inmueble, es necesario saber también dónde lo vas a hacer.

Una vez entregada tu propiedad de inversión, es momento de que empieces a percibir ingresos, con los que además de tener ganancias significativas en un mediano o largo plazo, lo más importante es que el departamento se paga solo. ¡Así es! **Con el pago del arriendo de tu propiedad se cancela el dividendo del mismo, y así puedas lograr netear al menos tus flujos y aumentar tu patrimonio a través del tiempo.**

Llegado este punto, entonces es pertinente que conozcas cuál es el rol que debes cumplir como arrendador y qué debe o no debe hacer el arrendatario. Esto te dará más claridad sobre tu inversión y cómo manejarla.

Deberes y derechos del arrendatario y del arrendador

¿Sabes qué es lo que debes pagar al momento de arrendar una propiedad?, o ¿quién es el responsable de arreglar los imperfectos del inmueble?

Siempre es importante saber cuáles son las atribuciones y obligaciones que tienen cada uno de los protagonistas en el arriendo de un inmueble, y te las detallaremos a continuación las más importantes.

1. FIRMA DE CONTRATO DE ARRIENDO

Este punto es primordial al momento de definir las obligaciones y atributos que tiene cada uno de los responsables del inmueble. Aquí **se define bajo un contrato de arriendo notarial, el acuerdo entre el arrendador y arrendatario**, para que ambos se protejan y estipulen deberes y derechos con respecto al inmueble. Esto minimiza los problemas que pudiesen existir y evita dolores de cabeza futuros para el dueño de la propiedad.

Por esta razón, el contrato tiene que dejar estipulado, lo más explícito posible, **el tipo de uso que se le dará, la repartición de gastos del inmueble, el plazo del arriendo, las formas de pago, las causales de cancelación del contrato e indicar multas y prohibiciones**, entre otras cosas, siempre con copia para ambas partes y firmada ante notario.

2. INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Es necesario que **revises exhaustiva y meticulosamente todo el inmueble** con el fin de evitar futuros problemas en las instalaciones y no tener gastos innecesarios por reparaciones. **Examina la infraestructura, cañerías, conexiones eléctricas y muebles incorporados a la propiedad** con tal de que esté todo en su pleno funcionamiento. Tu empresa de corretaje también puede apoyarte en este proceso.





3. DAÑOS POR ACCIDENTES NATURALES

Un accidente natural es cuando ocurren enormes pérdidas materiales ocasionadas por eventos o fenómenos naturales como los terremotos, inundaciones, tsunamis, deslizamientos de tierra, deforestación, contaminación ambiental y otros.

Una obligación que corre por parte del arrendador es hacerse cargo de los gastos causados por accidentes naturales. Aunque el arrendatario puede asumir el costo y después exigir el reembolso de los gastos al propietario o descontarlo del pago del arriendo, dependiendo del acuerdo al que lleguen.

Siempre es importante contar con algún seguro de inversiones inmobiliarias o servicios que te permitan asegurar tu patrimonio ante eventuales casos naturales o un mal uso de la propiedad. Para ello debes revisar muy bien la cobertura de los seguros asociados a tu crédito, al momento de cotizar en el sistema financiero, para revisar las diferentes coberturas de los seguros de incendio, sismo y desgravamen.

4. REPARACIONES LOCATIVAS

En primer lugar, hay que definir lo que se entiende por “reparaciones locativas”. Estas son los deterioros que se producen por directa responsabilidad o culpa del arrendatario, como rotura de vidrio, reposición de enchufes o arreglos menores.

En este caso, es el arrendatario el que se tiene que hacer cargo de los gastos y reparaciones. Es por esto que se recomienda que antes de ocupar el inmueble, se registre fotográficamente cada espacio de la vivienda para evitar problemas y dejar un registro firmado entre las partes.

5. ARREGLOS ESTRUCTURALES

El arrendador es el encargado de responsabilizarse por reparaciones estructurales en la propiedad. Él será la persona que tendrá que cancelar los gastos por ejemplo de una red de cañería en mal estado o una filtración. Ahora bien, dependiendo del tiempo de compra del inmueble, también podría recaer dicho costo en la inmobiliaria que comercializó el inmueble.

6. GASTOS COMUNES

Hay que definir que según la Ley 18.101 de Arriendo de Inmueble el encargado de hacerse cargo de los gastos comunes de la propiedad es el arrendador, pero desde que la propiedad ha sido puesta en arriendo, es el arrendatario quien se hará cargo de este pago.

7. GASTOS DE COMUNIDAD

Existen diferentes gastos de comunidad en los que **el arrendador es el encargado de sustentar los costos** como por ejemplo si se decide mejorar los jardines, iluminar los pasillos o pintar el edificio.

Por otro lado, lo que respecta a la remuneración de los empleados del edificio y sus cotizaciones van por **parte del arrendatario** y en el caso de las indemnizaciones, en caso de despido, **corren por parte del propietario**.



Los roles de cada una de las partes quedaron muy bien especificados, pero debemos admitir que esto no da plenas garantías de que todo va a resultar de la mejor manera en el 100% de los casos, sobre todo porque a pesar de los diferentes filtros, hay algunos arrendatarios que pueden generar algunos inconvenientes. ¿Qué hacer con ellos? Te lo explicamos a continuación.

¿Y si el arrendatario es conflictivo y no paga?

Si bien no es habitual tener arrendatarios que no pagan o no cumplen con sus deberes, existen. Algunas de sus prácticas se traducen en no pagar el arriendo, tener mala convivencia con los vecinos o hacer mal uso de las instalaciones de la propiedad. Pero para no terminar en tribunales y con un dolor de cabeza, lo más importante es prevenir haciendo una buena evaluación o selección de la persona que usará nuestra propiedad.

Para evitar algunos malos entendidos, lo fundamental es **establecer un contrato de arriendo completo y claro**, que es un acuerdo entre las partes, para dejar constancia de los derechos y deberes de cada uno, este es imprescindible que sea protocolizado en notaría para su validez jurídica.

De igual forma, lo ideal es protegerse estipulando un pagaré por algunos meses de renta, por si se presentaran dos situaciones: una, que me dejen de pagar, y yo poder protestar ese pagaré; y dos: porque como el arrendatario solo documenta un mes de garantía por el arriendo, en el caso de que hubiera destrozos o mal uso del inmueble, yo con ese pagaré podría costear los arreglos que hubiera que hacerle a la propiedad.

No obstante, siempre es mejor un buen acuerdo que llegar a un juicio, pero si las instancias de diálogo no fueran fructíferas, el siguiente paso es el legal. Contratar a un abogado y hacer cumplir las cláusulas del contrato para poner fin a este. En el mejor escenario entre 3 a 6 meses se podría sacar a un arrendatario del inmueble, siempre y cuando se haya celebrado previamente un contrato en notaría y teniendo un buen abogado.



¡Así puedes conseguir al arrendatario ideal!

Es muy sencillo, tan solo considerando estos cinco tips, puedes encontrar un arrendatario que tenga un perfil con menos probabilidades de que te falle en el cumplimiento del contrato.

1. PIDE LAS TRES ÚLTIMAS LIQUIDACIONES DE SUELDO

Esto nos ayuda a verificar su ingreso promedio, y a obtener información relevante como la empresa donde la persona trabaja, inicio de contrato laboral y Rut de la empresa para cotejar con el Rut que aparece en las cotizaciones. El monto de arriendo sobre sus ingresos debe de representar como máximo un 30% de sus ingresos totales.



2. COMPRUEBA SU ESTADO EN DICOM

Es necesario que el potencial arrendatario envíe un informe Dicom Platinum, ya que este nos entregará no sólo el puntaje actual, sino también el gráfico que muestra el comportamiento comercial del cliente de los últimos 12 meses. Si este gráfico arroja un comportamiento irregular, el consejo es no arrendarle la propiedad.

3. SOLICITA AL MENOS CONTRATO INDEFINIDO

Es necesario que el cliente envíe un contrato laboral indefinido, lo que da mayor seguridad sobre su estabilidad laboral.

4. EXIGE LAS ÚLTIMAS 12 COTIZACIONES DE AFP

Debe tener 12 meses seguidos de cotizaciones, aunque haya cambiado de empleador.

5. EL ARRENDATARIO DEBE TENER CUENTA CORRIENTE

Con esto aseguramos que se documente el año de arriendo y no dependamos de una transferencia. Además, este factor muestra mayor solidez financiera.



CAPÍTULO III

Aumentar la jubilación como **máximo beneficio de una inversión inmobiliaria**

Sabemos que las pensiones en Chile no alcanzan para las necesidades que tenemos y para disfrutar ese gran momento de la vida como es la vejez. Es por esto que debes dejar el miedo a invertir en propiedad ya que, de una manera segura, los ingresos adicionales y permanentes que recibas mejorarán tu jubilación y podrás descansar tranquilo.

Según las estadísticas mostradas en el Libro Blanco de las Pensiones Chilenas, los hombres cotizan durante su vida laboral en promedio 24,2 años y las mujeres, 14,5 años. Esto genera una frecuencia de cotizaciones muy baja, del 56% en hombres y 43% en mujeres lo que empeora el resultado final de tu pensión.

Aquí es donde aparece una gran alternativa complementaria a las AFP: las inversiones inmobiliarias, las cuales traen grandes beneficios a quienes se deciden a dar este paso.

Vamos a realizar una comparación, con el caso de un joven profesional de 25 años teniendo en cuenta dos opciones

para tu jubilación. La primera serán las AFPs y la segunda, las inversiones inmobiliarias.

Lo primero a comparar es que, ahorrando solo en la AFP, tienes que cotizar hasta los 65 años. Es decir que estarás cotizando 40 años en un fondo de pensiones sin ver ningún beneficio. En cambio, si decides tomar la opción de las inversiones inmobiliarias, puedes comprar dos departamentos, con un pie de 20 millones aproximadamente (pagando el pie en cuotas mensuales durante 3 años aproximadamente) y en 25 años ya tendrás dos propiedades, de carácter heredable y que te entregarán un sueldo adicional estimado de 500 mil pesos (ingreso por arriendo total por las dos propiedades).

Si no te quedó del todo claro, seguramente esta infografía te ayudará a comprenderlo mucho mejor.



Joven profesional
25 años

	Situación	Tiempo	Flujo Mensual	Patrimonio Heredable	
	Opción 1 AFP	Cotiza continuamente hasta los 65 años	40 años	\$500.000 Jubilación estimada	\$0
	Opción 2 Inversión Inmobiliaria	Invierte en 2 depts. con pie de \$20.000.000 Pie en cuotas mensuales durante 3 años aprox.	25 años	\$500.000 Ingreso por arriendo	\$100.000.000

Otros beneficios

Cabe destacar que el aumento en la jubilación, ciertamente es uno de los principales beneficios, pero también hay otros que suelen ser muy importantes para contribuir en el proceso de compra.

1. AUMENTA TUS AHORROS

Una gran forma de mejorar los ahorros que tanto has reunido es invertir en un inmueble. ¿Por qué? Bueno, en primer lugar, debido a que, si realizas la compra de una propiedad esta **mejorará tu capital mes a mes gracias al arriendo que recibes, y por otro lado tendrás un patrimonio heredable y perpetuo**. Lo mejor de todo, es que con el dinero que genere el inmueble a largo plazo tu jubilación se verá fortalecida como también tu patrimonio por el efecto plusvalía.

2. ASEGURA TU DINERO

Cuando tienes tu dinero ahorrado en algún instrumento del sistema financiero, por lo general, estás amarrado a las alzas o bajas del mercado, teniendo la posibilidad de que tu capital se vea afectado debido a tiempos de crisis o desvalorización de la moneda local o extranjera. Por el contrario, al invertir en un bien raíz **tendrás asegurado tu capital** con capacidad de que este aumente debido a la plusvalía que genera el sector o la conectividad (como nuevas estaciones de metros o colegios y comercio cercano) sumándose el ingreso que poseerás por el alquiler de tu departamento.



3- AUMENTA TUS INGRESOS

En general, el sistema financiero considera el ingreso de tus propiedades que tengan un contrato notarial con arrendatario, sin DICOM, como un ingreso adicional y a sumar considerando tus ingresos laborales. Mejorando tu posición financiera en el tiempo.

4- GENERA MENOS RIESGO QUE OTRAS INVERSIONES

La inversión que genera menor cantidad de riesgos posibles (ya que todas las inversiones tienen un riesgo) es la del mercado inmobiliario. Un consejo para que reduzcan aún más los riesgos es confiar en una empresa que tenga años de experiencia en el sector y que te asesore en cada proceso para maximizar la rentabilidad de tu inmueble y minimice la mayor cantidad de riesgos. Las propiedades son garantías reales, porque obviamente se pueden ver y tocar, lo que permite que la tasa para endeudarse en este tipo de activos sea menor.

5- RECUPERAS TU INVERSIÓN

Al momento de invertir en una propiedad, necesitas pedir un crédito hipotecario que te cubra una gran parte del valor total del inmueble. Gracias al arriendo de tu bien raíz, podrás pagar el dividendo con el alquiler que recibes y así recuperar tu inversión.



6- SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Las inversiones inmobiliarias poseen distintos seguros de protección ante cualquier eventualidad. Uno de ellos es el **seguro de vida** el cual cubre, en caso de fallecimiento del titular, el pago completo del inmueble para la tranquilidad de la familia y sus seres queridos.



CONCLUSIÓN

Cada vez son más las personas que se atreven a dar ese gran salto en su vida y se aventuran a tomar ese valioso riesgo de cambiar por completo su futuro, gracias a una buena planificación de sus ingresos que posteriormente le permitirá invertir en departamentos. **Cambiando sus rentas de ingresos ganados a ingresos pasivos.**

Esta opción de negocios se ha hecho tendencia entre quienes luego de analizar las posibilidades del mercado en el que se ven inmersos y una efectiva evaluación de los pros y los contras que conllevan las inversiones en inmuebles, comprenden que las posibilidades de **aumentar su patrimonio y obtener buenos ingresos a futuro** son altamente viables y de menor riesgo que otros tipos de inversiones.

Cabe destacar que, por encima de otras opciones, como ahorrar, **invertir resulta mucho más beneficioso**, debido a que normalmente los intereses no suelen ser muy altos y se ven afectados por la inflación, a diferencia de un inmueble que en condiciones normales aumenta su valor con el paso del tiempo y son más resilientes en momentos de crisis económicas.

Por último, las inversiones inmobiliarias funcionan como un **complemento perfecto para las jubilaciones obtenidas a través de las AFPs**, por lo que significan la obtención de una mejor calidad de vida, con mayor tranquilidad y comodidad tanto para jóvenes como adultos que se aventuren en este tipo de inversión.



¡Quiero invertir ahora!



www.inversionfacil.com