

Preguntas Frecuentes al momento de invertir en departamentos.

Parte 1: primeros pasos

1. ¿Por qué sería bueno invertir en propiedades?

Excelente pregunta, y la respuesta es simple:

- Porque es una gran forma de garantizar el futuro propio y familiar.
- Las propiedades se valorizan en el tiempo, eso significa que va ganando valor a medida que pasan los años.
- Las propiedades se pagan solas (o casi solas), lo que significa que existe un tipo de inversión en donde no tenemos que trabajar día a día, ya que el “trabajo” lo realiza el arrendatario, quien paga el monto de arriendo y con eso se paga el dividendo al banco.
- Ojalá cada persona pudiera tener, al menos, un departamentito de inversión, cosa de asegurar su futuro y poder aumentar el monto de jubilación el día de mañana.
- Hace las partes de seguro de vida, ya que si el asegurado (propietario) muere, el departamento queda completamente pagado, y se hereda a la familia. Es una herencia directa.
- Es una opción fácil de inversión, de bajo riesgo y buena rentabilidad.
- Personas desde 1 millón de pesos pueden pensar en invertir, hay que ser organizado.
- En caso de emergencia, se tiene un techo donde llegar, por si todo sale mal.
- Si se requiere de un monto líquido rápido, se puede vender “al mismo precio de compra” y se vende rápido (ya que ese precio será una tremenda oportunidad al cabo de 5 o más años). Por lo que es bastante líquido si estamos pasando por un apuro y queremos recuperar el dinero (ya sea sin valorizar la plusvalía incluso)

2. ¿Se puede complementar sueldo?

Si, se puede. Ojalá con familiar o pareja. Lo ideal es que entre ambos sumen, al menos 1.300.000 de pesos chilenos (mientras más sumen, más dinero les presta el banco). Pero al menos, uno de ambos debe tener un sueldo de 900.000 (y así el otro puede ser de 400.000)

3. ¿Cómo puedo comprar un departamento?

Con dinero al contado (efectivo) o pidiendo un crédito hipotecario al banco. Para pedir el crédito necesitas cumplir una serie de requisitos.

4. ¿Cuáles son los requisitos para pedir un crédito hipotecario al banco?

- Ingreso (tuyo propio y/o complementando renta) de al menos \$1.000.000 (ojalá un poquito más)
- Tener contrato de antigüedad de más de 1 año
- Tener contrato indefinido
- No tener dicom
- Informe de deudas de la Comisión de Mercado Financiero (CMF)
- Tres últimas liquidaciones de sueldo
- Cotizaciones AFP, las 12 últimas.

5. ¿Qué pasa si tengo DICOM?

Tienes que saldar esa deuda primero, y luego de eso puedes postular al crédito hipotecario en el banco. Hay que dejar pasar al menos 1, pero ojalá 2 años (se puede comprar en blanco si es el caso, que da tiempo suficiente para limpiar los registros de morosidad).

6. ¿Qué pasa si mi contrato no es indefinido?

Se puede hacer la gestión igualmente de postulación, pero el banco probablemente te rechazará el crédito. Hay que ver. Depende de cada caso. Ojalá complementar con boletas de honorarios en ese escenario.

7. ¿Qué pasa si mis ingresos son por boletas de honorarios?

El banco lo ve caso a caso. Si tienes boletas de honorarios de los últimos 12 meses, posiblemente te las consideren como un ingreso fijo/estable, o quizás te las castiguen. Esto significa que si tus boletas de honorarios son de 1.000.000, pero el banco te las castiga a 30%, entonces el banco hará como que ganas simplemente 700.000, ya que el otro es “castigado” por ser boleta de honorarios y no contrato. Si este fuera el escenario, ojalá tener BBHH por 1.500.000 para tener seguridad de que el banco otorgará el crédito.

8. ¿Necesito ahorro para poder invertir?

No es necesario, pero si es deseable. Mientras mayor sea tu ahorro, más pequeña quedará la cuota que tendrás que pagar como “pié” a la inmobiliaria (quien te vende el depto).

9. ¿Cuánta plata me prestará el banco?

Depende de si tienes otros créditos hipotecarios o si es tu primer crédito. Si es la primera vez que vas a comprar un depto, entonces el banco te prestará el 90% (posiblemente). Esto significa que si el depto que quieres comprar cuesta 2.000 UF (57 millones aproximadamente), el banco te prestará el 90% de eso, lo que es equivalente a 1.800 UF. El diferencial que el banco no te presta, tienes que pagarlo tú. En este caso ese diferencial serían 200 UF, lo que es equivalente a 6.200.000 pesos chilenos aproximadamente. Este es el ahorro de pié que tienes que tener para poder comprar un depto de 2.000 UF.

10. ¿Cómo funciona eso del ahorro?

Tomando el ejemplo anterior, dado que el pié necesario es de 6.200.000 pesos chilenos, no todo el mundo puede que tenga ese monto, por lo que las inmobiliarias dan la posibilidad de pago en “cuotas”. Esto significa que si estás queriendo comprar un departamento que tiene entrega para 2 años más (24 meses), entonces puedes dividir el monto del pié (6.200.000) en 24 meses, y de esa forma pagar todo el pié en cómodas cuotas sin intereses. El valor de la cuota en este caso sería $6.200.000:24 = 260.000$ pesos chilenos. Esto es bastante positivo, ya que le permite a la gente que no tiene ahorros pero si tiene la capacidad de “ahorrar” mes a mes, poder juntar así el pié para su departamento, sin necesidad de tener ahorro previo.

11. ¿Qué antecedentes adicionales me pedirá el banco?

El banco pide muchas cosas. Te harán completar un documento (latero y largo) que se llama “estado de situación”, en donde tendrás que hacer una lista de todos los activos que tienes y todas las deudas. En ese documento tienes que señalar:

- Todas las cuentas en bancos o casas comerciales que tengas
- Los cupos de tus tarjetas de crédito que tengas ocupado
- Las patentes de los autos, motos, o lo que sea que tengas de vehículo.
- Los roles de las propiedades que tengas (estén pagadas o con créditos hipotecarios)
- Tu nivel educacional (técnico, superior, universitario, etc)
- Cédula de identidad por ambos lados
- Estado civil y certificado de matrimonio

Realmente suenan como muchos papeles, y la verdad es que SI, LO SON. Pero el beneficio de hacer todo el trámite y que el banco te preste la plata, es impagable. Es buenísimo... es un negocio redondo.

12. Si hoy no me alcanza el dinero para comprar, ¿qué puedo hacer?

No te preocupes. Es bueno siempre asesorarte y tener un “plan de ahorro”, porque de esa forma en 1 o 2 años más cuando SI te alcance, ya tendrás un buen ahorro y podrás dar un pié incluso mayor. Todo es cuestión de organización. Siempre se puede!! tarde o temprano.