

Preguntas Frecuentes al momento de invertir en departamentos.

Parte 5: Avanzados

1. ¿Cómo lo hace la gente que tiene más préstamos hipotecarios de los que su capacidad de crédito le permite?

Gran pregunta. A más de alguno le debe haber pasado que conoce un amigo que tiene “varios” departamentos y que es una persona común y corriente, que trabaja en una empresa, con un sueldo de mercado y está partiendo su carrera (5 o menos años de experiencia laboral), y aún así se las ingeniaron para tener 2, 3 o hasta 4 departamentos a su corta edad, mientras que otros de sus pares aún no tienen ninguno. ¿cómo lo lograron? Seguro deben haber varias explicaciones posibles, pero la que más utilizan los inversionistas “hormiga” es la siguiente:

- Comprar departamentos en venta privada, blanco o verde (ojalá en blanco).
- Escoger la máxima cantidad de cuotas para pagar el pié, y así pagar cuotas pequeñas de 200-300 mil pesos, por cada departamento.
- Están 2-3 años pagando esa cuota, logrando pagar en 3 años un total casi de 11 millones de pesos (300 mil en 36 meses, por cada departamento).
- El monto anterior es casi el 20% del pié
- Si es que les falta pié, pueden complementarlo con ahorro previo (o quizás una cuota más alta, para esforzarse un poquito más)
- Pasado los 3 años pagando la cuota pequeña del pié, llega el momento de pedir el crédito hipotecario.
- Para esto utiliza empresas de seguro (no mutuarías), ya que la deuda queda invisible.
- Si la persona es extremadamente ordenada, puede hacer este proceso incluso para dos departamentos, y paga 600 mil al mes (por dos depts), y luego pide el hipotecario a dos mutuarías distintas.
- Una vez que le dan el hipotecario, se queda con dos departamentos, en los cuáles ya pagó el pié (durante los 36 meses) y la deuda de ambos está invisible (por estar en mutuaría).
- Esta persona ahora tiene sus 2 deptitos que empieza a pagar el dividendo gracias al arriendo percibido por cada uno de ellos, que en muchos casos se pagará solo (o prácticamente solo).
- En el mes 37 (cuando ya le entregaron sus depts, escrituró y ya los tiene arrendados), puede volver a hacer lo mismo, exactamente lo mismo.... y repite el proceso. Y si es una persona muy preocupada por su futuro, puede hacerlo con dos

departamentos más, durante 36 meses más, y luego pedir los créditos en mutuarías (distintas a las anteriores) y así lograr 4 departamentos.

- Y como tendrá únicamente mutuarías, su deuda estará invisible en el banco. Puede repetir este proceso hasta utilizar todas las mutuarías del mercado, y una vez que las utilizó todas, puede ir por los bancos, quienes le prestarán un hipotecario ya que “no tendrá ninguna deuda visible en el sistema financiero”.
- Gracias a esta alternativa, una persona puede lograr tener hasta 10 departamentos, cuando en situaciones estrictamente financieras, su capacidad de crédito le habría permitido máximo 1.
- Esta es la forma en la que personas normales, comunes y corrientes pueden lograr obtener varios departamentos, siempre y cuando tengan capacidad de ahorro mensual.

Esto significa **sin duda** un sacrificio durante varios años, ya que hay un costo de oportunidad. Implica gastar menos y ahorrar más, implica apretarse el cinturón. Pero es un gran esfuerzo para el futuro de cada uno y de sus familias. Es una decisión personal.

2. ¿da lo mismo invertir en mutuaría o banco?

No, no da lo mismo. Hay pro's y contra's. El principal “contra” de los bancos, es que reportan nuestra deuda a la comisión de mercado financiero, por lo tanto aparecemos endeudados a ojos de cualquiera que nos observe. En términos de tasas, es bien variable, ya que en algunas ocasiones los bancos tienen tasas más bajas, y en otras ocasiones es al revés.



3. ¿Cómo escoger la mejor comuna para invertir?

Esto depende de cada persona, es individual. Hay quienes son más emocionales y otros que son más racionales.

La gente emocional decide por razones como:

- me gusta el barrio
- Es lindo
- Yo viviría acá
- Mis papas viven cerca

Mientras que la gente más racional incluye en su evaluación:

- Rentabilidad
- Plusvalía
- Tasa de vacancia
- Demanda en la zona
- Ubicación
- Cercanía al metro
- Comuna con más inversión de multifamilys

Cada persona tiene sus propias razones por las cuáles decide invertir. Aquellos que tienen como razón #1 el aumentar su patrimonio y tomar las mejores decisiones financieras/económicas, en ese sentido, lo más sensato es considerar razones objetivas, en donde se ven números del mercado, rentabilidad, plusvalía y otros. Los datos son los datos, son observables. No son emociones ni “tincadas”. Por eso el análisis cualitativo es tan importante.

Cualquier persona de nuestro equipo de Vendedores Profesionales, están capacitados para explicar por qué Estación Central y/o Santiago, son mejores comunas en términos económicos que Providencia o Vitacura. Esto se demuestra numéricamente. Si tienen dudas, pidan una reunión con nuestro equipo para entender por qué. ventas@innovavision.cl

4. ¿Por qué la gente con más recursos nunca invierte al contado?

Porque en términos financieros, no es tan conveniente como es invertir con apalancamiento (financiamiento). La gran mayoría de las veces, la mejor inversión será con dinero prestado (apalancado) del banco o alguna institución financiera.

5. ¿Por qué es siempre mejor invertir apalancado?

Es simple, y se puede demostrar matemáticamente: el “retorno sobre la inversión”. Mientras menos dinero propio (de mi bolsillo) utilizo para financiar una inversión, dado que la fórmula del ROI es = (ingresos generados - inversión realizada) dividido en la inversión realizada.

Por eso, mientras menos salga de nuestro bolsillo (menor denominador) y mayor sea el ingreso generado (plusvalía involucrada), mayor será el resultado de nuestro ROI.

Esto no es magia. Es matemática financiera, y se comprueba numéricamente. Si quedan dudas, pueden consultar a nuestro equipo de [Profesionales Innovavisión Comercial](#).

