

# **Preguntas Frecuentes al momento de invertir en departamentos.**

## **Parte 3: Hipotecarios**

### **1. ¿Qué pasa si no me prestan el crédito?**

Si no te prestan crédito hipotecario, la única opción que queda es comprar “al contado”, o bien esforzarse para reunir los requisitos y que el banco nos vuelva a evaluar y si nos preste el dinero. Es importante un orden financiero y que alguien nos diga todos los pasos que debemos seguir para que esto ocurra. Por eso, cuando uno “si tiene” la posibilidad de comprar, es buenísima idea aprovechar esa capacidad de crédito y comprar, ya que en caso contrario, nada ni nadie nos garantiza que mantendremos las condiciones de “hoy” en el “futuro”, por eso si es que “hoy el banco nos financia un hipotecario”, no es mala idea comenzar un proyecto ya (para un horizonte de tiempo de 1-2 años, está bien).

Lo importante es que no te pase lo mismo que a cientos/miles de personas en el 2019 que dijeron “no voy a comprar, ya que voy a esperar que las tasas y los precios bajen” y resulta que las tasas nunca más serán lo baja que fueron en ese entonces, y los precios sólo han subido (y seguirán subiendo por costos de construcción, mano de obra, materiales), y que mucha de esa gente que ahora quiere comprar (a pesar de las nuevas condiciones), ya no pueden porque el banco ya no les presta lo que les prestaba antes. Siempre hay un momento, las oportunidades no se dan toda la vida, y el momento para invertir no se debe dejar pasar mirándolo en menos. Hay que aprovecharlo, ya que hoy, incluso con tasas más altas, sigue siendo un buen momento para los que “pueden hacerlo”, ya que cientos de miles de personas ya no pueden, y sólo se tendrán que conformar con arrendar.

### **2. ¿Cual es la multa en la inmobiliaria si no me otorgan el crédito?**

En inmobiliarias como la nuestra, no hay multas. Sólo se descuentan los gastos administrativos, pero no hay ninguna ganancia de parte de la inmobiliaria, ya que si no te dan el crédito lo que se aplica es la cesión de promesa, para que otra persona pueda comprar el departamento. Sin embargo, en muchas otras inmobiliarias no funciona así, y hay multas asociadas del 10% hasta el 20% del precio del departamento (no es broma). Por eso, es muy importante leer la promesa y jamás hacer negocios con inmobiliarias que tengan condiciones duras de salida, si es que no se quiere pasar un mal rato en caso de necesitar una alternativa.

### **3. ¿Qué pasa si no pago una cuota del pie?**

Debes hablar con la inmobiliaria para regularizar tu situación lo antes posible. Lo más importante siempre es mantener contacto con la inmobiliaria, ya que de esa forma se pueden buscar soluciones alternativas. Algunos clientes que tienen problemas de pago en

un mes particular, se han acercado a conversar y se les cobran las 2 cuotas al mes siguiente. Esto se conversa caso a caso.

#### **4. ¿me rematan la propiedad si no pago las cuotas de mí hipotecario?**

Esto es un proceso que involucra al banco, ya que una vez que se firmó el hipotecario, se adhiere un compromiso de cara al banco para cumplir en el pago. Esto significa que el banco “te presta” el dinero suficiente para comprar el departamento, y tú te comprometes a pagar mensualmente una cuota. Si no cumples una cuota, el banco no remata la propiedad, pero si empiezas a incumplir regularmente, el banco está en todo su derecho de llevar a remate el bien inmueble hipotecado. En estricto rigor, bastaría una cuota de atraso para que el banco pueda dar inicio al proceso de remate, sin embargo en la realidad lo que ocurre es que son mucho más flexibles, y hay muchas instancias previas para detener un remate.

#### **5. ¿Las mutuarías tienen tasas muy altas?**

Depende de “qué es alto”. En el 2019, cuando la gente decía “que no querían comprar porque iban a esperar que las tasas bajaran”, habían tasas de 2.5%, que era bajísimo, pero la gente alegaba igual. Y en esa época, la tasa de las mutuarías era 3.5% aproximadamente (1% más); sin embargo, en el 2020 (post pandemia) la tasa del banco comenzó a subir, y ya en el 2021 la tasa del banco era de hasta 5%, mientras que la de las mutuarías de un 4% (1% menos). Por lo que depende del contexto, situación política, económica y perfil individual. Por eso siempre hay que evaluar y pedir asesoría en todas las mutuarías del mercado. Además, aquellos que están comenzando en el rubro de la inversión, deben saber que preocuparse de las tasas es irrelevante, ya que con los beneficios tributarios que existen, los intereses de las tasas en hipotecarios se recuperan. Más detalles sobre esto, lo pueden encontrar acá:

## ¿Qué es el beneficio del Artículo 55 bis?

*Entérate del beneficio de este artículo y la rebaja en los intereses de tu renta.*

El beneficio tributario de rebaja de intereses, contemplado en el Art. 55 Bis de la Ley de Rentas, **permite a todas las personas que declaran su renta en abril rebajar los intereses pagados desde su Impuesto Global Complementario.**

### **Ejemplo:**

Una persona tiene un crédito hipotecario en el cual paga dividendos por \$220.000, de los cuales \$120.000 son intereses y los otros \$100.000 son capital.

Por otra parte, esta persona gana \$1.500.000 cómo dependiente y además percibe boletas por \$300.000 al mes.

Según los datos anteriores, tributa \$1.800.000 al mes y \$21.600.000 al año, por los cuales pagó impuestos sobre esa renta.

El beneficio tributario permite rebajar todos los intereses de sus ingresos, los que en este caso serían \$1.440.000 (\$120.000 en intereses al mes, por un año).

El total de ingresos tributados en este caso fueron \$21.600.000, menos la rebaja de \$1.440.000 el ingreso total anual queda en \$20.160.000.

Debido a que pagó impuestos por \$21,6 millones y debió haberlo hecho en este caso por \$20,1 millones, el fisco le devolverá el impuesto pagado en exceso, esto es, \$216.000.

## **6. ¿Las mutuarías son prestamistas usureros?**

Jajaja, no. No son prestamistas usureros. De hecho, es gracias a las mutuarías que personas normales, comunes y corrientes han podido asegurar el futuro de sus familias a través de un patrimonio inmobiliario que se valoriza en el tiempo. Es gracias a las mutuarías que una persona con un ingreso de 1.5 millones, puede lograr comprar hasta 8 departamentos, financiándose con mutuarías los primeros 6, y luego con banco (simultáneo) los otros 2, ya que la primera deuda estará invisible y luego en el banco está la posibilidad de pedir créditos simultáneos. Todo esto en el transcurso de los años, ya que se necesita juntar (y pagar) las cuotas del pie de cada uno, que cuando son 30-40 cuotas, es bastante más asequible que un monto de 10.000.000 líquidos de un sólo pago.

## **7. ¿Por qué las mutuarías prestan más años?**

Son otro tipo de empresa, no son bancos. Son empresas y compañías de seguros, tienen sus propias políticas de riesgo y por eso pueden prestar hasta 30, o incluso 40 años.