

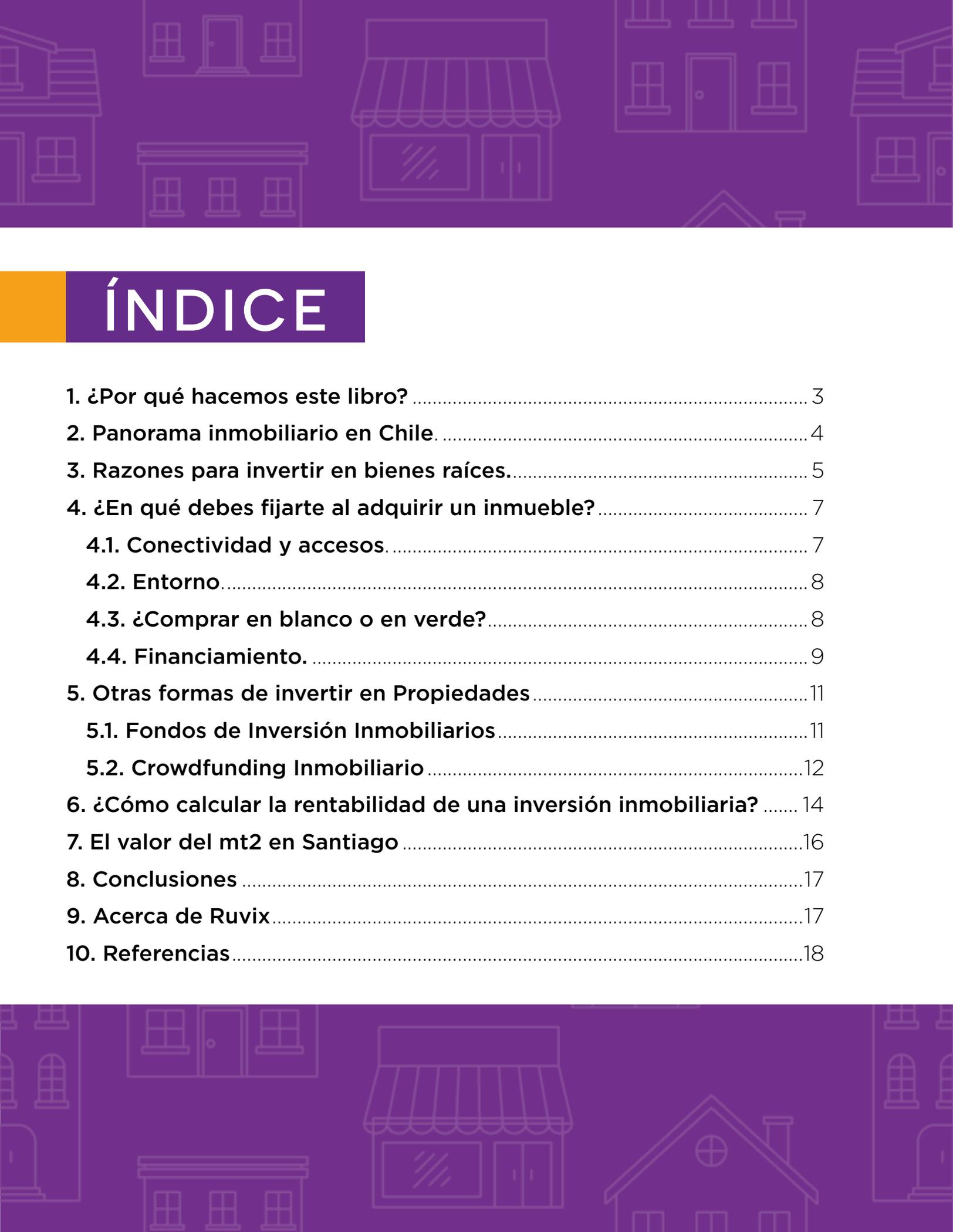


MI PRIMERA INVERSIÓN INMOBILIARIA

CONSEJOS Y SECRETOS PARA LA COMPRA
DE LA PRIMERA PROPIEDAD

RUVI 





ÍNDICE

1. ¿Por qué hacemos este libro?	3
2. Panorama inmobiliario en Chile	4
3. Razones para invertir en bienes raíces.....	5
4. ¿En qué debes fijarte al adquirir un inmueble?	7
4.1. Conectividad y accesos.....	7
4.2. Entorno.....	8
4.3. ¿Comprar en blanco o en verde?.....	8
4.4. Financiamiento.	9
5. Otras formas de invertir en Propiedades.....	11
5.1. Fondos de Inversión Inmobiliarios.....	11
5.2. Crowdfunding Inmobiliario	12
6. ¿Cómo calcular la rentabilidad de una inversión inmobiliaria?	14
7. El valor del mt2 en Santiago	16
8. Conclusiones	17
9. Acerca de Ruvix.....	17
10. Referencias.....	18

1 ¿POR QUÉ HACEMOS ESTE LIBRO?

Durante los últimos años hemos ayudado a más de 500 clientes a realizar su primera compra inmobiliaria, en la mayoría de los casos enfocados en la inversión, y en otros casos como la vivienda definitiva para desarrollar su proyecto de vida. Algunos de nuestros clientes han ahorrado más de \$20.000.000 en la compra de su inmueble gracias a las recomendaciones que les hemos entregado. Otros, han evitado realizar compras muy poco atractivas a precios elevados, que a largo plazo hubiesen afectado negativamente la rentabilidad de su inversión y el incremento de su patrimonio.

Pese a los beneficios que la inversión inmobiliaria ofrece, muchas personas aún no se

atreven a dar el paso de adquirir una propiedad, principalmente, porque desconocen los aspectos a evaluar al momento de invertir en un inmueble y las ventajas que ofrece la inversión inmobiliaria con respecto a otro tipo de inversiones.

En estas páginas trataremos de entregar algunas recomendaciones para realizar una inversión inmobiliaria de manera inteligente. Esperamos que estos consejos y recomendaciones sirvan para que puedas tener una mejor comprensión de los factores a evaluar al momento de comprar un inmueble, y de los beneficios que puede tener la inversión inmobiliaria como una alternativa para incrementar tu patrimonio.



2 PANORAMA DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA EN CHILE

Desde hace un tiempo, el panorama de la industria inmobiliaria en Chile ha dado muestras concretas de crecimiento y estabilidad. De hecho, se estima que para el periodo 2016-2020, la inversión en el sector llegará a los US\$10.194 millones^[1], siendo superada sólo por la realizada en energía (US\$11.728 millones). Esta muestra de crecimiento se explica por varias razones, entre las que destacan:



En lo que a viviendas se refiere, luego del terremoto del 27 de febrero de 2010 el valor de las casas y departamentos experimentó un aumento por causa del temor a vivir en altura en la zona central del país.



Luego de la tragedia, Chile experimentó un fuerte crecimiento económico, principalmente durante el período 2010-2013.



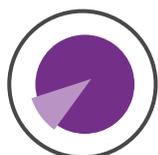
Gracias al boom de la industria minera, el cual se extendió hasta el año 2013, el sector inmobiliario se vio favorecido, especialmente en la zona centro y norte del país^[2].



La elevada demanda por arriendos y la escasez de terrenos en la Región Metropolitana generó un aumento en el valor, tanto del suelo como de las propiedades ya edificadas.



La Reforma Tributaria aprobada en septiembre de 2014, y modificada posteriormente en febrero del 2016, fue un factor clave durante los últimos años, por incorporar el IVA en la construcción, lo cual tuvo dos impactos principales: por un lado, el aumento en el precio de los inmuebles en alrededor del 10%, y por otro, un incremento en el número de unidades vendidas debido a que muchas personas decidieron anticipar su compra antes de la entrada en vigencia de la reforma^[3].



Hasta hace un tiempo, las condiciones financieras del país permitían a los bancos entregar créditos hipotecarios hasta por el 90% del valor del inmueble y, en algunos casos, podían llegar hasta el 100% de financiamiento, con tasas de interés sumamente favorables.

Los puntos anteriores dan cuenta del auge y dinamismo que ha tenido la industria inmobiliaria durante los últimos años. A raíz de ello, el valor de las propiedades se ha elevado sostenidamente. De hecho, mientras el 2011 el metro cuadrado rondaba las 37 UF, para 2016 el precio llegó a 65,3 UF, representando un aumento del orden del 76,5%.

Como puede apreciarse a través de los datos, la inversión inmobiliaria en Chile sigue estando en un muy buen escenario, permitiendo la adquisición de viviendas con bajas tasas de interés y con un aumento sostenido de los precios. Sin embargo, ¿son estos factores suficientes para tomar la decisión de realizar una inversión inmobiliaria?

3 RAZONES PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

Aunque las condiciones para la inversión inmobiliaria son sumamente favorables en Chile, se trata de una opción que no todos consideran, pues en general suele verse como una alternativa riesgosa y que no está al alcance de todos. Muchos de estos temores están basados en el desconocimiento de los beneficios que tiene la inversión inmobiliaria sobre otro tipo de inversiones. En esta sección explicaremos algunos de estos beneficios.

ES LA MEJOR FORMA DE AHORRAR

Ahorrar es un hábito que muy pocas personas logran dominar. Destinar una parte de los ingresos mensuales al ahorro de manera consistente durante largos periodos de tiempo es algo que para muchos resulta imposible. Al comprar una propiedad a través de un crédito hipotecario, te comprometes a pagar un dividendo mensualmente, si bien una parte del dividendo corresponde a los intereses que se pagan a la institución financiera, la otra parte va directamente destinada a pagar por el activo que has adquirido, esto constituye indirectamente una forma de ahorro obligatorio.

Los intereses pagados como parte del crédito hipotecario pueden ser recuperados (en parte) en la declaración de impuestos. El artículo 55bis de La Ley de Rentas, permite rebajar de la renta bruta imponible anual los intereses pagados por concepto de un crédito con garantía

hipotecaria. El beneficio tiene un tope de 8 Unidades Tributarias Anuales por año, es decir, unos \$4.400.000, y sólo aplica a personas con un ingreso anual inferior a \$84.000.000. Por lo tanto, si estas dentro de ese tramo de renta anual, puedes obtener un ahorro adicional por la vía tributaria.

Si comparamos la inversión en propiedades con una de las alternativas de ahorro más usadas en Chile, como es el depósito a plazo, las tasas de interés que ofrece este instrumento generalmente son menores a la inflación, por lo que, si bien se preserva el capital nominal, se está perdiendo poder adquisitivo. En cambio, como las compras y ventas de propiedades se efectúan en UF, tu dinero está protegido de la inflación. En contraposición, al invertir en una propiedad, la preservación del capital no estaría asegurada, ya que una baja en los precios puede disminuir el valor de la propiedad.

BAJO RIESGO

Si bien sería un error afirmar que las propiedades siempre suben de precio, como generalmente pregonan algunos corredores inmobiliarios, es razonable afirmar que, en el largo plazo, y considerando algunos periodos de bajas o estancamiento, el valor de los inmuebles subirá.

Al adquirir una propiedad a través de créditos hipotecarios, las entidades bancarias exigen la contratación de seguros obligatorios, como el seguro de desgravamen y el seguro de incendio y sismos. Siendo así, tu propiedad está protegida contra eventuales catástrofes desde el momento en que realizas la compra. Es más, incluso en caso de fallecimiento del titular del crédito hipotecario, el seguro de desgravamen, permitirá a los hijos, familia directa o cónyuge no quedar con una deuda.

UNA BUENA ALTERNATIVA PARA EL FUTURO

La cotización obligatoria para la jubilación, que se realiza en una AFP permite generar una base de ahorros para el futuro, pero una propiedad vista como una inversión de largo plazo te permitirá complementar tu ingreso para enfrentar de mejor manera esa parte de la vida. Bien sea para complementar tu ingreso mensual a través del arriendo de la propiedad, o para hacer frente a una emergencia o iniciar un proyecto, a través del capital obtenido mediante la venta, el invertir en una propiedad puede ser el complemento perfecto para el ahorro obligatorio para la jubilación.

Una ventaja de la inversión inmobiliaria con respecto al ahorro obligatorio en una AFP es la liquidez, ya que las propiedades pueden ser vendidas en cualquier momento para recuperar el capital invertido, o arrendadas para generar un ingreso mensual, el cual irá incrementándose en el tiempo, a medida que disminuye la deuda hipotecaria, a diferencia del ahorro obligatorio en la AFP que solo puede ser retirado una vez que se jubila y en pedacitos. Dado que el ahorro en la AFP es obligatorio, hablamos de la inversión en propiedades como un complemento y no como un sustituto de este ahorro.



CONTINUA ALZA EN EL VALOR DEL METRO CUADRADO

Factores como la urbanización, el crecimiento demográfico, mejoras en la conectividad y la escasez de terrenos para construir provocan un aumento en el valor del suelo de las principales zonas urbanas. Siendo así, y considerando el reajuste anual del IPC, año a año se torna más costoso adquirir un bien raíz, pero también aumenta su plusvalía.

A medida que las grandes urbes crecen, se hacen necesarios nuevos espacios con fines habitacionales. Tal como ocurrió con Santiago décadas atrás, cuando una gran población proveniente de regiones aledañas llegó a la capital en búsqueda de nuevas oportunidades,

el actual desarrollo industrial y expansión demográfica ha permitido que comunas de antaño consideradas “periféricas” sean hoy una excelente alternativa para construir viviendas, un fenómeno que tiende a repetirse por causa del desarrollo económico, crecimiento demográfico y escasez de suelos aptos para la construcción de inmuebles.

Por estas cuatro razones, la inversión inmobiliaria asoma como la instancia perfecta para comenzar hoy a forjar un futuro próspero. Recuerda que se trata de inversiones a largo plazo, por lo que mientras antes te dispongas a adquirir una propiedad, más temprano podrás disfrutar de los beneficios, como rentas por concepto de arriendos o rentabilidad por la venta.

4 ¿EN QUÉ DEBE FIJARSE AL ADQUIRIR UN INMUEBLE?

La decisión de compra de un inmueble conlleva el análisis de una serie de factores, los cuales deben considerarse cuidadosamente. A continuación, describimos los factores más relevantes

4.1. CONECTIVIDAD Y ACCESOS

Muchas veces, puedes verte tentado por un inmueble con un precio irresistible. Sin embargo, si este no tiene buena conectividad, podría no ser una buena alternativa de inversión.

Colegios, hospitales o clínicas, centros comerciales, instituciones financieras y supermercados constituyen sólo algunos de los puntos que toda zona residencial debiera tener, y los sectores con fácil acceso a ellos suelen ser más apetecidos por compradores y arrendatarios.

Del mismo modo, el acceso a transporte público, es un factor determinante al momento de evaluar la compra de una propiedad. El solo anuncio de la construcción de las líneas 3 y 6



del Metro aumentó aproximadamente en un 21% el precio de las propiedades cercanas ^[4], siendo las comunas de Providencia y Ñuñoa las más beneficiadas. Algo similar ocurrirá con la futura línea 7, que correrá en paralelo a la línea 1, beneficiando a comunas como Renca, Santiago Centro y Cerro Navia.

Las ciclovías son otro aspecto fundamental para una ciudad que crece día a día, y cuyo parque automotriz también lo hace.

4.2. ENTORNO

Junto con la conectividad, el entorno también es determinante a la hora de adquirir un inmueble, de cara a asegurar una buena calidad de vida. Las áreas verdes y la calidad del barrio o de los sectores aledaños son factores que inciden en la calidad de vida y, por ende, en el valor de la propiedad. Por ello, es recomendable que evalúes el sector en el cual deseas comprar el inmueble. Recuerda que un precio tentador no lo es todo.

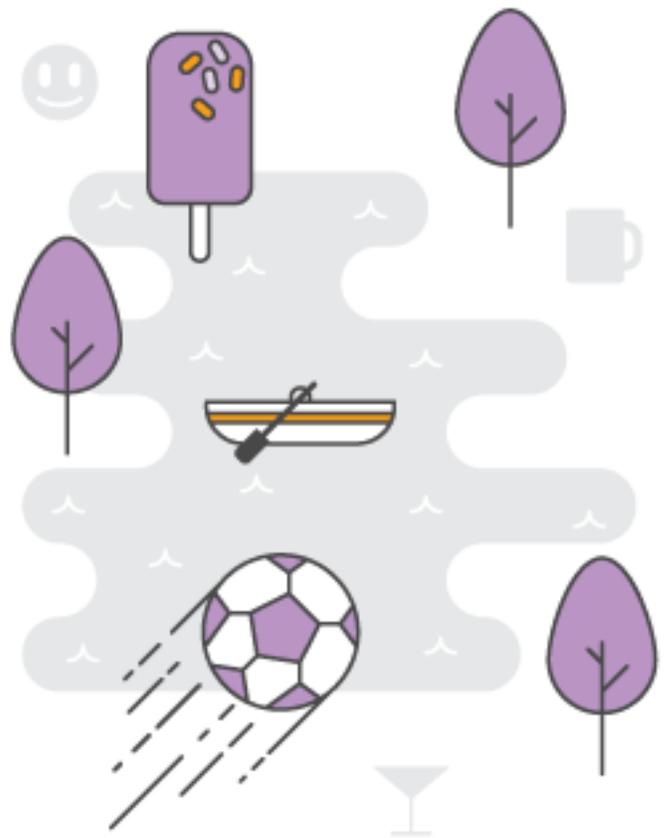
Otra de las formas de evaluar el entorno con una perspectiva a futuro, es revisar el plano regulador de cada comuna. Esto te permitirá hacerte una idea de las especificaciones de construcción de cada una de ellas, para que el día de mañana no se tope con la sorpresa de que construirán un gran edificio frente a tu propiedad, disminuyendo la plusvalía del inmueble.

4.3. ¿COMPRAR EN BLANCO O EN VERDE?

Puesto que el valor de las propiedades se ha elevado considerablemente durante los últimos años, muchas personas optan por este tipo de modalidades de compra, las cuales permiten adquirir un inmueble a un precio bastante más bajo que si compraran la propiedad ya terminada. ¿Qué diferencia a ambas opciones?

A grandes rasgos, la compra en blanco se realiza cuando el proyecto inmobiliario solo está en el papel, ofreciendo un precio sumamente atractivo. Durante el año pasado se vendieron casi 6.000 departamentos bajo esta modalidad ^[5]. Esta es una alternativa que favorece la compra de propiedades en base a ahorros limitados, ya que generalmente el pie se puede

Santiago tiene actualmente 230 kilómetros de ciclovías, y diariamente se realizan miles de viajes en bicicleta, cifras que dan cuenta de una tendencia al alza. Cada día más personas usan la bicicleta como medio de transporte, y si tu futura propiedad se encuentra emplazada en un sector con ciclovías, o con planes para construirlas, tendrá mayor conectividad, además de estimular un estilo de vida saludable.



pagar a la inmobiliaria en cuotas durante la construcción del inmueble, y una vez que finaliza la construcción, se realiza el financiamiento a través de un crédito hipotecario. Si no tienes prisa, la compra en blanco es una excelente alternativa.

Por otro lado, la compra en verde permite adquirir una propiedad que ya se encuentra en construcción, pero que aún no ha sido terminada. Esta es la opción perfecta para ahorrar y comprar algo que se ajuste a tus gustos y necesidades, y tener un menor plazo de espera, pues el valor será menor al de una vivienda terminada, pero tendrás conocimiento de los detalles de la construcción, y una fecha más próxima y certera de entrega. Se trata de una opción que favorece a quienes pueden dar un pie mayor, permitiendo optar a proyectos que, aunque no tienen entrega inmediata, pueden estar listos para entrega en algunos meses. Sin duda, una excelente alternativa para invertir tu capital en una propiedad que quieras rentabilizar en el mediano plazo.

4.4. FINANCIAMIENTO

La mejor forma de financiar la compra de una propiedad es a través de un crédito hipotecario, un tipo de préstamo a largo plazo, generalmente 20, 25 o 30 años. Cuando una institución financiera te otorga un crédito hipotecario, recibe tu propiedad como garantía y, al ser así, la tasa de interés es más baja que un crédito de consumo tradicional, por lo cual el crédito hipotecario, es el financiamiento más barato al cual puedes acceder como persona natural.

¿Cómo elegir el mejor hipotecario de acuerdo con tus requerimientos y posibilidades? Para ello, debes evaluar los siguientes aspectos:

CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

¿Qué tanto de tu ingreso mensual puedes destinar para pagar la cuota del crédito hipotecario? Generalmente, las instituciones financieras aceptan que destines un máximo del 25% de tus ingresos al pago del dividendo. Por lo que, si estamos hablando de un crédito a 30 años, tu capacidad máxima de endeudamiento estará alrededor de 90 veces tu ingreso mensual.

Otro aspecto relevante es el porcentaje del valor de la propiedad que podrás pagar con el crédito hipotecario, generalmente las instituciones financieras te ofrecerán un crédito hipotecario que cubre un 80% o un 90% del valor de la propiedad.

El valor final que pagarás mensualmente por tu crédito hipotecario se conoce como dividendo. Puesto que la mayoría de los créditos hipotecarios se pactan en Unidades de Fomento (UF), el valor del dividendo dependerá del reajuste de la UF de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

TIPO DE TASA DE INTERÉS

Una vez que hayas encontrado opciones que se ajustan al monto necesario, debes comparar las tasas de interés que ofrece cada institución financiera. Al respecto, son tres las opciones más comunes:



TASA FIJA: este tipo de crédito hipotecario te ofrece una tasa de interés que no variará en ningún momento durante la duración del crédito, independiente de las fluctuaciones de la economía o la duración del crédito. Aunque a simple vista las tasas de estos créditos, parecen ser un poco más elevadas que el resto de las alternativas, permiten establecer un monto conocido a pagar, facilitando las proyecciones futuras respecto del pago de la deuda. Los créditos hipotecarios de tasa fija son los más comunes en Chile.



TASA VARIABLE: en este caso, la tasa a pagar se revisa cada año y dependerá de las condiciones económicas del mercado. Hablamos de una alternativa más riesgosa que la anterior, por lo que si te inclinas por esta opción es recomendable pedirle a la institución financiera un margen de fluctuación, para así estimar la cantidad mínima y máxima a pagar. En las condiciones actuales de la economía, con tasas de interés en mínimos históricos, esta alternativa no suele ser la mejor.



TASA MIXTA: los créditos con este tipo de tasa combinan las dos modalidades anteriores. Así, quienes se inclinen por un crédito hipotecario con tasa mixta tendrán un primer período con un porcentaje fijo, que suele ir desde 1 a 5 años, para luego en base a las condiciones de la economía se realice un ajuste de la tasa a pagar durante el periodo siguiente. Las instituciones financieras generalmente ofrecen este tipo de créditos con tasas muy atractivas durante los primeros años, lo que hace al cliente pensar erróneamente que esta es la mejor alternativa, sin embargo, hay que proceder con cautela, porque las tasas de los años posteriores podrían ser mucho más elevadas.

GASTOS OPERACIONALES

En este ítem se incluyen aspectos como los estudios de título, la tasación de la propiedad, gastos notariales, impuestos, conservador de bienes raíces y borrador de la escritura. En la mayoría de los casos no están incluidos dentro del crédito hipotecario, y deben ser cubiertos por el solicitante del crédito. Algunos bancos efectúan el reembolso de algunos de estos gastos como un beneficio al cliente por la contratación del crédito hipotecario.

COSTO DE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS

Los seguros de desgravamen y los seguros de incendios y sismos son de carácter obligatorio. El precio de los mismos dependerá de cada institución financiera, por lo que se recomienda evaluar los costos como parte del presupuesto general. También es importante comparar las coberturas y topes de los seguros. Algunos seguros tienen prestaciones adicionales como coberturas para reparaciones menores del hogar. Si bien el cliente no está obligado a contratar los seguros con la misma institución financiera con la que contrata el crédito hipotecario, en general contratar los seguros de forma independiente es un proceso bastante engorroso, y el ahorro no suele ser significativo.

LA CARGA ANUAL EQUIVALENTE (CAE)

Este es, probablemente, el indicador más relevante al momento de solicitar y comparar un crédito hipotecario. Básicamente, es un indicador que refleja el costo financiero total de un crédito en un periodo de un año. La CAE incluye la tasa de interés, todos los seguros asociados y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados, si los hubiere. Es por esto que cuando compares dos ofertas de créditos hipotecarios, asegúrate de comparar usando la CAE del mismo plazo.

La CAE que pueda obtener cada persona depende principalmente de su situación financiera y las condiciones de mercado. En líneas generales, y para los niveles de tasa

de interés que existen actualmente, para hipotecarios entre 3.000 y 4.000 UF, un CAE óptimo oscila entre 3,8% y 4,1%. Por otro lado, los créditos por montos menores deberían entregar un CAE de entre un 4,1% y un 4,3%. Considera estas cifras al momento de visitar las distintas instituciones financieras.

PRODUCTOS ADICIONALES

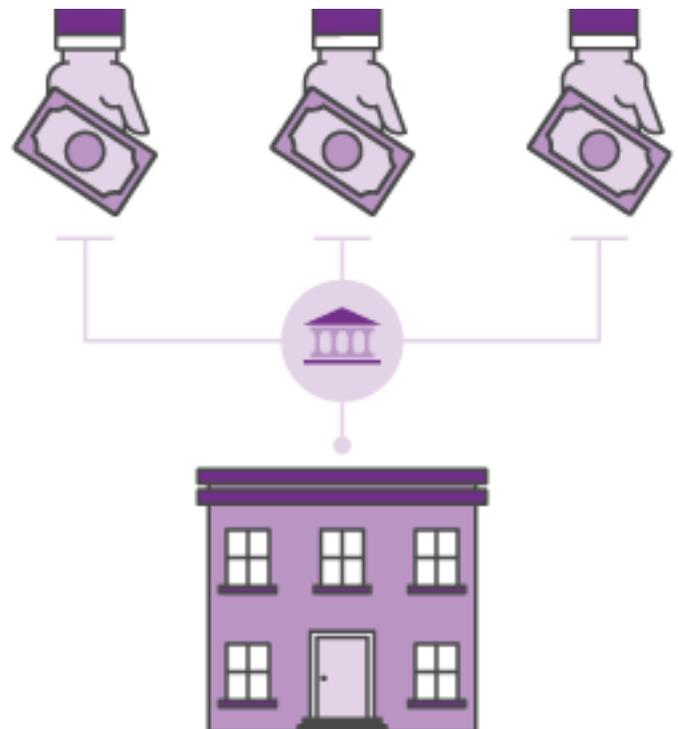
Si al momento de solicitar un crédito hipotecario no eres cliente de la institución financiera, probablemente te ofrecerán un kit de productos, que suele incluir: cuenta corriente, tarjeta de crédito y línea de crédito. Revisa cuidadosamente los costos asociados a estos productos, porque en algunos casos pueden ser significativos. Como incentivo adicional algunas instituciones ofrecen estos productos sin costo por el primer año.

5 OTRAS FORMAS DE INVERTIR EN PROPIEDADES

La forma más común de invertir en propiedades es a través de la compra directa de un inmueble, sin embargo, existen otras alternativas que pueden entregar rentabilidades similares o superiores a la compra directa. En esta sección presentamos dos de esas alternativas:

5.1. FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS

Los fondos de inversión inmobiliaria son un tipo de fondo de inversión, cuyo objetivo es la obtención de una rentabilidad para sus aportantes a partir de la inversión inmobiliaria. Como todo fondo de inversión, se constituye con un patrimonio que está integrado por el aporte de las personas naturales o jurídicas (aportantes) que ingresan al fondo. El fondo, es administrado por un tercero (la administradora) a cuenta y riesgo de los aportantes. Las administradoras cobran una comisión de administración por manejar el fondo. Generalmente, esta comisión tiene un componente fijo, el cual es conocido de antemano, y un componente variable en función de la rentabilidad y éxito del fondo.



Algunos fondos de inversión inmobiliaria se enfocan en la generación de un dividendo a través del arriendo de las propiedades, estos fondos se suelen conocer como “Fondos de Plusvalía”. Otros fondos se enfocan en el desarrollo inmobiliario, es decir, en la búsqueda de un terreno, la construcción del inmueble y la posterior venta, estos fondos se conocen como “Fondos de Desarrollo”. Los Fondos de Desarrollo inmobiliario suelen tener una duración entre 2 y 5 años. En el caso de los Fondos de Plusvalía, generalmente tienen una duración indefinida e invierten en varias propiedades simultáneamente para diversificar el riesgo de vacancia.

Un aspecto muy relevante a considerar al momento de invertir en un fondo inmobiliario es la liquidez, esto es, con qué rapidez y facilidad se puede rescatar la inversión realizada. Por lo general, es necesario esperar entre unos 3 a 5 años a que termine el fondo para rescatar el capital invertido y el retorno. La única alternativa para recuperar el capital de forma anticipada es vender las cuotas del fondo, pero para eso se debe encontrar un comprador que esté dispuesto a adquirir esas cuotas, lo cual no suele ser algo rápido.

Otro aspecto relevante en este tipo de fondos de inversión es que tienen una cuota de entrada que puede ser alta. Algunos de estos

fondos tienen cuotas que superan los \$10.000.000, llegando incluso en algunos casos a más de \$50.000.000.

Una ventaja de los fondos de inversión inmobiliaria es que generalmente son administrados por empresas con amplia experiencia en el sector inmobiliario, las cuales pueden lograr economías de escala y beneficiarse de una buena gestión, esta mayor eficiencia se traduce en un mayor retorno para los inversionistas.

La rentabilidad a la que apuntan los fondos de inversión inmobiliaria está entre un 7% y un 20% nominal anual. La rentabilidad de estos fondos se suele expresar como un porcentaje de retorno sobre la UF (variación de la inflación), por ejemplo, UF + 4% anual. Como en la mayoría de las inversiones, la rentabilidad no está garantizada, y en este caso depende de factores como la velocidad de construcción y venta, eficiencia en la administración y factores externos como las variaciones de precios de los inmuebles.

Los fondos de inversión inmobiliaria suelen ser una excelente alternativa para las personas que tienen la capacidad de ahorro para invertir e inmovilizar altas sumas de dinero por el periodo de duración del fondo, ya que permiten acceder a rentabilidades similares o mejores a las que se obtendrían con la compra directa de una propiedad, y sin todo el trabajo que implica el proceso de compra.

5.2. CROWDFUNDING INMOBILIARIO

El término Crowdfunding significa financiamiento colectivo, en la práctica, hablamos de un grupo de personas que se unen para financiar colectivamente un proyecto. Desde que se inició esta forma de financiamiento han surgido distintas modalidades, las cuales se pueden agrupar en cuatro grandes tipos:



CROWDFUNDING DE PRÉSTAMOS, un grupo de personas entrega un préstamo a otras personas o a empresas a cambio de una rentabilidad. El beneficio para la empresa o persona que recibe el préstamo es que puede acceder a mejores condiciones de financiamiento, incluyendo mejores tasas, o inclusive el hecho de acceder al financiamiento cuando no tienen acceso al sistema financiero. Para los inversionistas, quienes entregan el dinero en préstamo, generalmente el beneficio es una mayor rentabilidad versus otras alternativas similares.

CROWDFUNDING DE RECOMPENSAS, en este caso el dueño del proyecto ofrece una recompensa a cambio de una donación. Las recompensas varían dependiendo del tipo de proyecto, pero pueden ir desde una polera, hasta el producto que se va a desarrollar a partir de la donación. Este tipo de crowdfunding es muy popular cuando se trata de proyectos que tienen como objetivo el desarrollo de un producto, ya que los participantes generalmente deciden realizar la donación a cambio del producto, o porque les interesa que el producto se desarrolle.

CROWDFUNDING DE INVERSIÓN, en esta modalidad se ofrece a las personas que participan del proyecto, una participación de la propiedad o la rentabilidad del proyecto.

CROWDFUNDING DE DONACIÓN, en este caso las personas realizan donaciones al proyecto de forma totalmente desinteresada, y sin recibir ningún bien material a cambio.

Si bien es posible encontrar otros tipos de crowdfunding, en general, estos se pueden considerar una variación de los anteriores, por ejemplo, el crowdfunding inmobiliario es un tipo de crowdfunding de inversión, donde el activo objeto de la inversión es un inmueble.

En el caso del crowdfunding inmobiliario una empresa, denominada gestora, selecciona uno o varios proyectos inmobiliarios y se los ofrece a los inversionistas. La empresa gestora lleva a cabo los análisis y estudios para determinar cuáles son los proyectos más prometedores y se encarga de estructurar el instrumento legal a través del cual se realizará la inversión. En Chile, generalmente se realiza mediante la creación de una Sociedad por Acciones, a la cual ingresan los inversionistas como accionistas en la proporción de sus aportes. Una vez finalizado el proyecto se disuelve la sociedad y se entregan los retornos a los accionistas.

En algunos casos, cuando el objeto de la inversión inmobiliaria no es solo la generación de utilidad a partir de la venta de la propiedad, sino la generación de un ingreso recurrente a

través del arriendo, la sociedad creada seguirá existiendo una vez finalizada la construcción del proyecto, y los beneficios se reparten en la forma de dividendos.

En la mayoría de los casos, los proyectos que se financian bajo la modalidad del crowdfunding inmobiliario son proyectos habitacionales, sin embargo, también es posible encontrar oportunidades para financiar la construcción y operación de hoteles y oficinas.

La principal ventaja del crowdfunding inmobiliario es que se puede invertir desde montos que son mucho menores a los que generalmente se tendrían que desembolsar en una inversión inmobiliaria tradicional. En Chile los requerimientos de capital están en torno a las UF40, aproximadamente \$1.000.000. Otra ventaja es que, dado los bajos niveles de capital requerido, puede ser una alternativa de diversificación atractiva para personas que están empezando a construir su patrimonio.

En el caso del crowdfunding inmobiliario los principales riesgos de inversión son dos. Por un lado, los riesgos propios de cualquier inversión inmobiliaria, como son la variación de

los precios, retrasos en la ejecución del proyecto, o en la obtención de los permisos que afecten la rentabilidad del proyecto, y por otro, el trabajo que realiza la empresa gestora en la selección, seguimiento y administración de los proyectos, donde una mala selección o una mala gestión pueden afectar significativamente la rentabilidad, y poner en riesgo el capital invertido.

Si decides invertir a través del crowdfunding inmobiliario, te sugerimos tener mucho cuidado al momento de seleccionar la empresa con la cual vas a invertir, ya que una mala gestión, o el ofrecimiento de expectativas irreales de rentabilidad, pueden llevarte a tomar una decisión equivocada, o en el peor de los casos perder parte importante de tu capital.

6 ¿CÓMO CALCULAR LA RENTABILIDAD DE UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA?

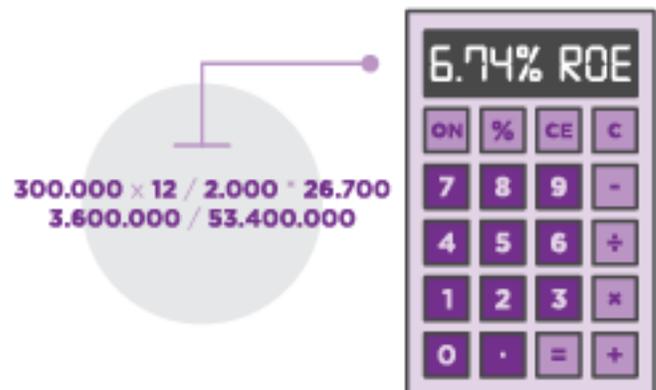
Para construir un patrimonio a largo plazo con la inversión inmobiliaria una sugerencia vital es evaluar muy bien el valor del metro cuadrado construido y la demanda por arriendos en el sector que se quiere comprar. Estas dos variables, bien analizadas, puede hacer una gran diferencia, ya que la rentabilidad esperada de la inversión dependerá en gran medida de la plusvalía, la que es una consecuencia directa de un buen precio de compra.

En primer lugar, la manera más simple de evaluar si una propiedad está cara o barata es tener datos del precio promedio de venta en una comuna en particular. Por ejemplo, en la comuna de Santiago durante el segundo trimestre del 2017, el valor promedio para departamentos es de 56,5 UF/mt² [5], sin embargo, existen diferencias entre distintas ubicaciones dentro de la comuna y por el tamaño del departamento. Si la ubicación es cercana a una estación del metro, próxima a la zona del metro Bellas Artes (Barrio Lastarria) o en las inmediaciones al parque Bustamante, los valores son superiores respecto a zonas alejadas del metro o periféricas de la comuna. En tanto, cuando se trata de un departamento tipo Estudio o de 1 dormitorio 1 baño, es superior el valor del metro cuadrado construido respecto a un departamento de 3 dormitorios y 2 baños. Finalmente, el valor del

metro cuadrado se determina considerando el espacio construido a lo que se suma la terraza y logia que se divide por dos.

La otra forma de evaluar una compra inmobiliaria es tomando en consideración el valor del arriendo, el cual se multiplica por 12 (algunos lo multiplican por 11 para tener una estimación más conservadora que incluya periodos de vacancia), y ese valor dividirlo por el precio de compra del inmueble o para propiedades con antigüedad, al valor de mercado.

A modo de ejemplo, una propiedad de un dormitorio cercano a la línea 1 del metro en Santiago Centro se arrienda en \$300.000 (\$3.600.000 anualizado), con un valor de 2.000 UF (propiedad usada), esto nos entrega un retorno sobre el activo (ROE) del 6,74%.



Tasas superiores al 6% e idealmente sobre el 7% son consideradas como una buena compra. Tasas entre el 5% y 6%, consideran un sobre precio que se estaría pagando, mientras que tasas inferiores al 5% podríamos calificarla como una mala compra e inversión. Actualmente, en la zona oriente de la Región Metropolitana ocurre esto último, en donde el valor del arriendo es muy inferior respecto al valor de la propiedad, lo que limita el potencial de plusvalía en la zona.

En resumen, podríamos considerar los siguientes aspectos como relevantes a la hora de evaluar la rentabilidad de una propiedad:

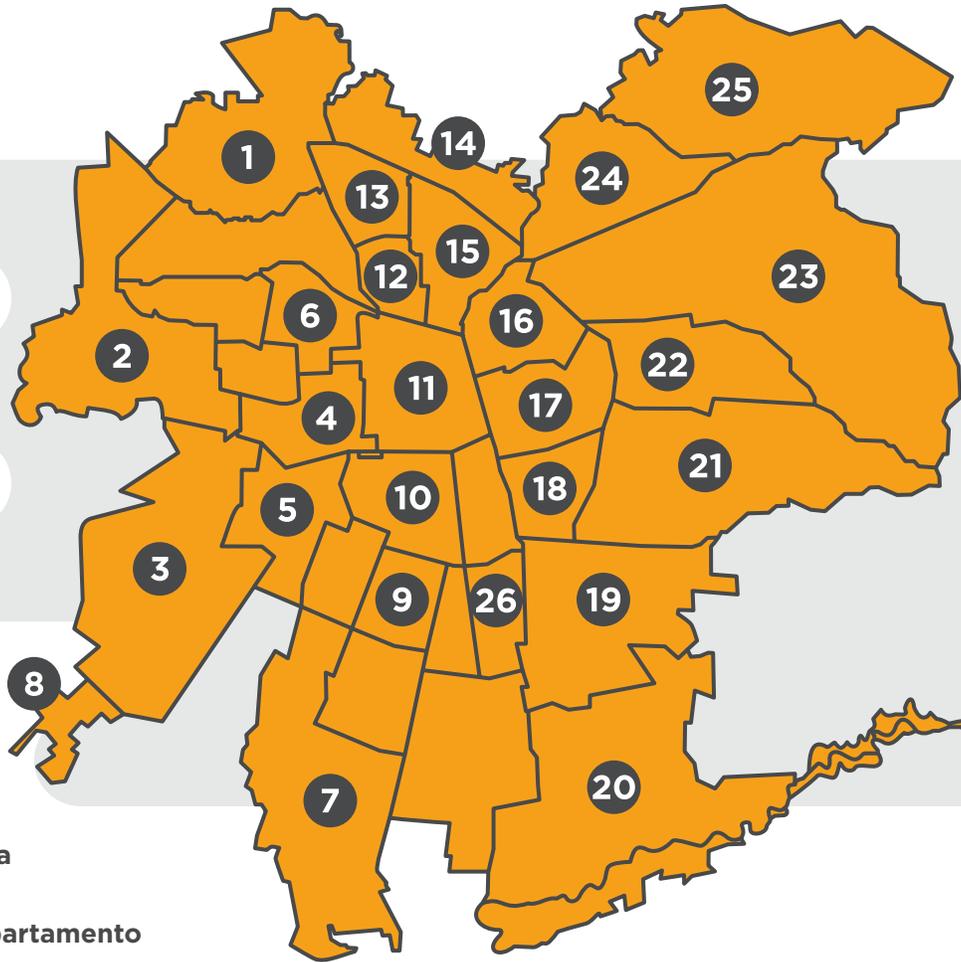
- Valor del metro cuadrado construido.
- Compararlo con el valor promedio de la comuna.
- Valor del arriendo promedio en unidades de características similares.
- Anualizar ese valor y compararlo con el valor de compra para determinar el ROE.
- Evaluar el potencial de plusvalía considerando el nivel de desarrollo de la comuna. A menor desarrollo, mayor el potencial.

7 EL VALOR DEL M2 EN SANTIAGO

Luego de una baja en las ventas de las propiedades el año pasado, durante el primer trimestre de 2017 se registró un aumento en la venta de propiedades de 2,7%, según el Informe de Oferta Inmobiliaria (IOI) realizado por GfK Adimark ^[5].

El mismo estudio evidencia el crecimiento que ha experimentado el sector inmobiliario: 88 nuevos proyectos registrados solo durante

el primer trimestre de 2017 dan cuenta del repunte en la industria. Sin embargo, no da lo mismo comprar una propiedad en las afueras de Santiago que dentro de la capital. Las diferencias entre una comuna y otra pueden llegar a ser considerables, tal como se aprecia en la siguiente tabla que muestra el valor (UF) del metro cuadrado (m²) de casas y departamentos, en diferentes zonas de la Región Metropolitana:



-  Valor Casa
-  Valor Departamento

1	QUILICURA  38,9 UF/M2  17,5 UF/M2	2	PUDAHUEL  45,1 UF/M2  38,6 UF/M2	3	MAIPÚ  47,4 UF/M2  44,9 UF/M2	4	ESTACIÓN CENTRAL  S/I UF/M2  48,2 UF/M2
5	CERRILLOS  42,3 UF/M2  33,1 UF/M2	6	QUINTA NORMAL  S/I UF/M2  42,6 UF/M2	7	SAN BERNARDO  39,5 UF/M2  38,4 UF/M2	8	PADRE HURTADO  41,8 UF/M2  S/I UF/M2
9	LA CISTERNA  S/I UF/M2  44,3 UF/M2	10	SAN MIGUEL  S/I UF/M2  49,5 UF/M2	11	SANTIAGO  57,1 UF/M2  55,1 UF/M2	12	INDEPENDENCIA  S/I UF/M2  48,5 UF/M2
13	CONCHALÍ  S/I UF/M2  36,9 UF/M2	14	HUECHURABA  48 UF/M2  48 UF/M2	15	RECOLETA  S/I UF/M2  49,5 UF/M2	16	PROVIDENCIA  S/I UF/M2  85,1 UF/M2
17	ÑUÑO A  S/I UF/M2  70,8 UF/M2	18	MACUL  55,7 UF/M2  48,1 UF/M2	19	LA FLORIDA  50,0 UF/M2  46,5 UF/M2	20	PUENTE ALTO  41,5 UF/M2  35,0 UF/M2
21	PEÑALOLÉN  64,0 UF/M2  59,0 UF/M2	22	LA REINA  X 92,0 UF/M2  72,6 UF/M2	23	LAS CONDES  90,5 UF/M2  87,6 UF/M2	24	VITACURA  S/I UF/M2  90,5 UF/M2
25	LO BARNECHEA  84,4 UF/M2  83,2 UF/M2	26	SAN JOAQUÍN  S/I UF/M2  47,7 UF/M2				

Considerando lo anterior, es importante destacar que el mercado ha visto un leve aumento en el precio de las viviendas nuevas. De esta forma, mientras los departamentos registraron, en promedio, un valor de 67,2 UF/m², el de las casas fue de 53,3 UF/m².

6 CONCLUSIONES

La inversión inmobiliaria puede ser una excelente alternativa para rentabilizar tus ahorros y comenzar a forjar un futuro próspero para ti y tu familia. Sin embargo, para tomar la decisión correcta es importante que conozcas los aspectos más relevantes, los cuales hemos expuesto en las secciones anteriores.

El valor del suelo, condiciones de financiamiento y las características que buscas en el lugar donde adquirirás tu propiedad son algunos de los puntos más importantes, pero no los únicos. Y como se trata de una de las compras más importantes de tu vida, siempre es conveniente contar con la asesoría de expertos en la materia.

Como toda inversión, no está exenta de riesgos, por eso es importante que antes de tomar la decisión entiendas los aspectos más importantes que pueden impactar la rentabilidad de tu inversión.

Por ello, en Ruvix te ofrecemos la orientación necesaria para hacer una excelente inversión inmobiliaria, poniendo a tu disposición atractivos proyectos con distintas características y que se ajustan a diferentes niveles de ingreso. Además, no solo te asesoramos en la elección de la propiedad, sino que también te acompañamos en cada parte del proceso, para que así puedas estar tranquilo de que una vez que recibas tu propiedad conozcas todas las aristas y aspectos importantes a considerar.

Los servicios que ofrecemos se enfocan no sólo en la inversión inmobiliaria, sino que ofrecemos un servicio de planificación financiera integral e independiente, donde el objetivo principal es ayudar a nuestros clientes a organizar sus finanzas e incrementar su patrimonio. Por esta razón, al comprar un inmueble con nuestra asesoría estarás accediendo a nuestros servicios de planificación financiera, y estarás dando el primer paso hacia un mejor nivel de bienestar financiero para ti y tu familia.

7 ACERCA DE RUVIX

Ruvix es una empresa que ofrece servicios de planificación financiera, con el objetivo de ayudar a sus clientes a organizar sus finanzas e incrementar su patrimonio.

Nuestros servicios buscan entregar a nuestros clientes un análisis integral de su situación financiera, y recomendaciones concretas que les permitan mejorar sus finanzas y alcanzar un mejor nivel de bienestar financiero. Nuestros servicios abarcan aspectos como el diseño e implementación de planes de ahorro, análisis de productos de ahorro e inversión, planificación de la jubilación, planificación hereditaria, análisis de productos de protección como seguros y planes de Isapre, entre otros.

Nuestros servicios son entregados desde un enfoque independiente, es decir, no estamos afiliados con ningún banco o institución financiera, por lo cual nuestro único interés es el beneficio

de nuestros clientes y la elección de la alternativa que mejor se adapte a sus necesidades, y no la venta de un producto financiero en particular.

Nuestro objetivo es democratizar el acceso a los servicios de planificación financiera y que toda persona, independientemente de su situación financiera actual, pueda contar con la ayuda de profesionales que la orienten en la obtención de un mayor nivel de bienestar financiero.

Nuestra empresa ha sido apoyada por programas de emprendimiento del Gobierno de Chile, y por una de los aceleradores de negocio más reconocidas en América Latina: NXP Labs.

Si desea conocer más sobre nuestros servicios visite nuestro sitio web: www.ruvix.com o llámenos al teléfono 232039647.

7 REFERENCIAS

[1] Panorama de Inversiones Quinquenio 2016 - 2020. Corporación de Bienes de Capital. Publicado en: <http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/10/04/824875/Inversion-proyectadaa-2020-en-el-area-inmobiliaria-es-superior-a-la-de-la-mineria.html>

[2] La minería y su impacto en el negocio inmobiliario. Revista Nueva Minería. Agosto, 2017. Publicado en: <http://www.nuevamineria.com/revista/la-mineria-y-su-impacto-en-el-negocioinmobiliario/>

[3] Reforma Tributaria: IVA a los Bienes Inmuebles. Centro de Estudios Tributarios Universidad de Chile. Publicado en: http://www.cetuchile.cl/index.php?option=com_content&view=article&id=2069:reforma-tributaria-iva-a-los-bienes-inmuebles&catid=188&Itemid=279

[4] 24 Horas. 22 de marzo de 2017. La otra mirada: Nuevas líneas 3 y 6 del Metro favorecen a las inversiones inmobiliarias. Publicado en: <http://www.24horas.cl/economia/la-otra-mirada-nuevas-lineas-3-y-6-del-metrofavorecen-a-las-inversiones-inmobiliarias-2335150>

[5] Gfk Adimark. Julio 2017. Informe Trimestral Mercado Inmobiliario Gran Santiago 2do Trimestre 2017. Publicado en: https://www.adimark.cl/es/estudios/documentos/20170720_ioi%20%20%20t%202017.pdf