

OPERACIÓN COMPRA :

BUSINESS INMOBILIARIO

RELATORA : CLAUDIA PONS

COACHINGCLAU

2024



Operación Compra !

CÓMO PODEMOS COMPRAR UNA PROPIEDAD EN CHILE

- El mercado inmobiliario en Chile ofrece diversas alternativas para adquirir una propiedad. Conocer los diferentes métodos de compra es esencial para tomar decisiones informadas y elegir la opción que mejor se ajuste a tus necesidades. En este ebook, exploraremos las formas más comunes de adquirir bienes raíces en Chile, desde la compra directa hasta financiamientos complejos como el leasing y los créditos hipotecarios.

El objetivo de este ebook es proporcionar una guía clara y detallada de las principales modalidades para comprar una propiedad, junto con sus ventajas, desventajas, y los pasos clave en cada proceso.



Capítulo 1: Compra Directa

Definición

- La compra directa es la forma más simple de adquirir una propiedad, pagando el valor total al contado sin recurrir a ningún tipo de financiamiento externo.

Proceso

1. Búsqueda de la propiedad: Encontrar la propiedad ideal mediante corredores de propiedades, anuncios o plataformas digitales.
2. Promesa de compraventa: Firma de un contrato donde ambas partes se comprometen a realizar la transacción bajo ciertas condiciones.
3. Pago del precio: Entrega del valor total acordado.
4. Firma de la escritura: Documento legal que acredita la transferencia de la propiedad.
5. Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces: La propiedad queda oficialmente registrada a nombre del comprador.

Ventajas y desventajas

- Ventajas
 - Menos trámites y procesos burocráticos.
 - Sin comprometerse a una deuda.
 - Posibilidad de negociar mejor precio.

Desventajas

- Requiere disponer del valor total, lo que no es común para la mayoría de las personas.

Capítulo 2: Crédito Hipotecario

Definición

- El crédito hipotecario es un préstamo otorgado por una entidad financiera para financiar la compra de una propiedad. La propiedad misma sirve como garantía del préstamo.

Tipos de crédito hipotecario

1. Crédito con letras hipotecarias: Implica un sistema de ahorro previo, donde el banco emite letras que luego se transan en el mercado financiero.

2. Crédito hipotecario tradicional: Financia hasta el 80-90% del valor de la propiedad y el comprador debe aportar el pie restante (10-20%).

3. Crédito hipotecario con mutuo endosable: Este crédito puede ser transferido a otro acreedor, lo que permite cambios en la entidad financiera que administra la hipoteca sin necesidad de realizar una nueva operación.

- Requisitos para solicitarlo:

- Historial crediticio positivo.
- Capacidad de pago acorde a los ingresos del solicitante.
- Edad máxima para completar el crédito.
- Pie mínimo del 10-20% del valor total.

- Proceso de aprobación

1. Evaluación financiera El banco evalúa los ingresos, deudas y capacidad de pago del solicitante.
2. Tasación El banco realiza una tasación de la propiedad para verificar su valor.
3. Firma de la escritura y crédito Si el crédito es aprobado, se firma la escritura de compraventa y se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces.

- Ventajas y desventajas

- Ventajas

- Permite adquirir una propiedad sin pagar el valor total de inmediato.
- Plazos largos para pagar (15-30 años).

- Desventajas

- Riesgo de perder la propiedad en caso de impago.
- Pago de intereses a lo largo del tiempo.



Capítulo 3: Leasing Habitacional

Definición

- El leasing habitacional es una forma de arriendo con opción de compra, donde una entidad financiera adquiere la propiedad y la arrienda al comprador, quien tiene la opción de adquirirla al finalizar el contrato.

Requisitos

- El solicitante debe contar con ingresos estables.
- El valor del arriendo mensual es mayor al de un arriendo tradicional, pero parte de este se acumula para la futura compra.

Proceso

1. Contrato de leasing: Se firma un contrato con una entidad financiera que adquiere la propiedad.
2. Pago mensual: El comprador paga un monto mensual como arriendo, con la opción de adquirir la propiedad después de un tiempo determinado.
3. Compra final: Al final del contrato, el comprador puede ejercer su opción de compra, abonando el saldo restante.

Ventajas y desventajas

Ventajas

- Opción de compra después de habitar la propiedad.
- Alternativa para quienes no califican para un crédito hipotecario.

Desventajas

- Mayor costo en comparación con otros métodos.
- Riesgo de perder la opción de compra si no se cumplen los pagos.

Capítulo 5: Compra en Verde o en Blanco

Definición

- La compra en blanco se refiere a la adquisición de una propiedad que aún no ha sido construida, mientras que la compra en verde corresponde a una propiedad en construcción.

Proceso

1. Reserva de la propiedad: Se firma una promesa de compraventa y se paga un porcentaje inicial (pie).
2. Construcción: Durante la fase de construcción, se puede personalizar el diseño en algunos casos.
3. Entrega final: Al terminar la construcción, se firma la escritura y se inscribe la propiedad.

Ventajas y desventajas

- Ventajas
 - Precios más bajos en comparación con propiedades terminadas.
 - Opción de elegir detalles del diseño o terminaciones.
- Desventajas
 - Riesgo de retrasos o cancelación del proyecto.
 - Espera prolongada para recibir la propiedad.

Capítulo 6: Remates de Propiedades

Definición

Un remate es la venta pública de una propiedad que ha sido embargada por un banco o entidad judicial debido a deudas impagas.

Proceso

1. Participación en la subasta.
2. Pago de una garantía para participar.
3. Oferta y adjudicación de la propiedad al mejor postor.

Ventajas y desventajas

Ventajas

- Posibilidad de adquirir propiedades a precios reducidos.

Desventajas

- Riesgo de problemas legales.
- Procedimientos complejos que requieren asesoría.

Capítulo 7: Compra de Propiedades en Cesión de Derechos

Definición

La cesión de derechos es una modalidad en la que se adquieren los derechos sobre una propiedad que aún no ha sido inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

Proceso

1. Firma de un contrato de cesión de derechos entre el propietario y el comprador.
2. Inscripción de la propiedad a nombre del comprador una vez que se cumplan los requisitos legales.

GARANTÍA HIPOTECARIA

Capítulo 8: Crédito con Garantía Hipotecaria sobre Propiedad Propia

Definición

- Este crédito permite obtener un préstamo utilizando una propiedad propia como garantía. Es ideal para quienes ya son dueños de una propiedad y desean obtener liquidez sin venderla.

Proceso

1. Solicitar el crédito en una entidad financiera.
2. La entidad tasará la propiedad y evaluará la capacidad de pago del solicitante.
3. Firma del contrato hipotecario.
4. El solicitante recibe el crédito y la propiedad queda como garantía.

Ventajas y desventajas

Ventajas

- Permite obtener liquidez sin vender la propiedad.
- Generalmente, las tasas de interés son más bajas que otros créditos.

Desventajas

- Riesgo de perder la propiedad si no se cumple con el pago del crédito.



LEASEBACK

Definición del Leaseback

Es un mecanismo de financiamiento en el cual el propietario de un bien (en este caso, una propiedad) lo vende a una entidad financiera (como una mutuaría o empresa de leasing) y luego lo arrienda con la opción de volver a comprarlo al finalizar el contrato de arrendamiento.



Proceso del Leaseback

1. Venta de la propiedad: El propietario vende su propiedad a una mutuaría o entidad financiera a un precio previamente acordado.
2. Arriendo de la propiedad: La entidad financiera le arrienda la propiedad al vendedor original, permitiéndole seguir ocupando la propiedad como arrendatario.
3. Opción de recompra: Al finalizar el plazo de arrendamiento, el arrendatario (antiguo propietario) tiene la opción de comprar la propiedad nuevamente, pagando el saldo correspondiente.



Ventajas del Leaseback

Liquidez inmediata:

Permite al propietario obtener liquidez inmediata sin tener que mudarse de la propiedad.



Posibilidad de recompra:

- El antiguo propietario tiene la opción de recuperar la propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento.

Uso continuo de la propiedad : El vendedor sigue ocupando la propiedad bajo el esquema de arriendo.

Desventajas del Leaseback

Pérdida de la propiedad : Si el arrendatario no puede pagar las cuotas o no ejerce la opción de recompra, la propiedad sigue perteneciendo a la entidad financiera.

Precio de recompra

- El precio para recomprar la propiedad al final del contrato puede ser mayor al valor original.

- *ClauPons*



¡Felicitaciones!

Estás a un paso de convertirte en un gran profesional del área inmobiliaria .