

ECO IRARRÁZAVAL

ESTE PROYECTO ESTÁ MÁS CERCA DE TÍ



Departamento

Eco Irarrázaval

Cercano al Metro Plaza Egaña, plaza Ñuñoa, malls, supermercados, bancos y servicios en general, tu nuevo departamento hará que tu vida sea más sencilla.

Ven a conocer tu nuevo departamento, contamos con 4 pilotos en obra para que experimentes vivir en tu nuevo hogar. Nuestro proyecto te entrega todo lo que necesitas para que disfrutes al máximo compartiendo junto a los que quieras, dentro de tu hogar y en nuestros excelentes espacios comunes.

Plusvalía: 17% últimas 3 años / 9% últimos 6 meses (fuente: totoc)

Información de la Propiedad

Dirección	Av Irarrázaval 5455, Ñuñoa
Comuna	Ñuñoa
Tipología	1D1B ESTUDIO 2D1B 2D2B
Tipo	Departamento
Año de construcción	NO ESTÁ EL DATO
Modelos Disponibles	AG1 AH AA1 AG AG2 AF1 AF3 AA X AF AE P M Q H F G E I V2 V AC Z1 U1 Ñ AD Z2 Z4 Z
Inmobiliaria	Fundamenta
Constructura	Fundamenta
Valor UF desde	2965.17
UF Hoy	\$36.786,53

El informe Inmofact ha sido creado para ayudar a personas que buscan comprar propiedades, ya sea para invertir o vivir. El informe cuenta con información recolectada de fuentes de bases de datos externas e internas. No se puede garantizar la información presentada en este informe. Revisa cada sección y las recomendaciones que te entregamos.

Se debe tener en cuenta que es posible que la información sufra leves modificaciones al no ser reportada o actualizada. Por lo tanto es posible que haya información no actualizada en este informe. Utiliza este informe para tomar una decisión informada antes de comprar una propiedad.

Datos de la Inmobiliaria

Inmobiliaria	Fundamenta
Proyectos Activos	
Descripción	Rut pertenece a una de las ramas de los proyectos.
Página Web	https://fundamenta.cl/
Dirección	Av. Presidente Riesco 5561, piso 6.

Es importante revisar la trayectoria de la inmobiliaria. Utiliza internet para averiguar si existen reclamos u otras faltas que podrían perjudicarte. Algo que recomendamos siempre es que la inmobiliaria tenga todos los permisos y certificaciones.

FINANCIAMIENTO Opciones de la inversión

Tasas Hipotecarias mercado

5%

Tasas promedio del mercado actual, consulta con tu banco o mutuaria

Pie	10%	15%	20%
Monto en CPL	\$10.907.832	\$16.361.747	\$21.815.663

Considerar que la tasa podrá variar en distintos bancos. Se recomienda tener al menos 3 cotizaciones bancarias.

Crédito a solicitar	90%	85%	80%
Monto en UF	2668.7	2520.4	2372.1

Dividendo Estimado

Monto en CPL	\$498.090	\$470.132	\$442.542
--------------	-----------	-----------	-----------

Calculo basado en un crédito a 30 años

Arriendo Contrato Anual

Valor Arriendo Estimado	\$350.000
-------------------------	-----------

Los valores presentados en esta sección son estimados en base a largas bases de datos reunidas para simplificar la toma de decisiones. Te recomendamos revisar portales de arriendo para confirmar valores de arriendo temporal y normal. Para primera compra se recomienda realizar la solicitud de crédito hipotecario con mutuaria, ya que está no es informada en el sistema CMF.

GANANCIAS

Ganancias Estimadas

Escenario 1 - 90% de Crédito

Inversión Inicial	\$10.907.832
Ingresos anuales arriendo Temporal	\$4.200.000

Rentabilidad Estimada	Ingresos por arriendo	Ingresos Estimados por Plusvalía
Formula ROI	\$4.200.000	\$23.540.090

OBS: Valor de arriendo con estimación de 60% de ocupación

Nota: Para opción con arriendo temporal es posible que se deba invertir en amoblar la propiedad para habilitarla para este fin.

Valor Promedio Amoblado	\$4.000.000
Considerar que la tasa podrá variar en distintos bancos. Se recomienda tener al menos 3 cotizaciones bancarias.	

Ganancias proyectadas a 7 años	\$55,470,000
Si inviertes [valor pie] en 7 años ganarás [valor ganancia proyectada]	

En caso de solicitar un crédito del 90% se recomienda gestionar inversión por arriendo temporal ya que el valor de arriendo (ingresos) será mayor que el dividendo. Al solicitar un crédito mayor el dividendo será más alto.

Escenario 2 - 80% de Crédito

Inversión Inicial	\$21.815.663
Ingresos anuales arriendo Temporal	\$4.200.000

Rentabilidad Estimada	Ingresos por arriendo	Ingresos Estimados por Plusvalía
Formula ROI	\$4.200.000	\$13.000.000

OBS: Valor de arriendo con estimación de valor [vacancia3%] de vacancia

Ganancias proyectadas a 7 años	\$55,470,000
Resumen: Si inviertes [valor pie] en 7 años ganarás [valor ganancia proyectada]	

Recomendación: En esta sección se presentan opciones basadas en la experiencia de más de 500 asesores inmobiliarios y clientes. Se debe tener en cuenta que cada compra y meta son distintas por lo que se deberá evaluar cada caso como algo puntual.

PROMOCIONES O BENEFICIOS QUE LA INMOBILIARIA HA TENIDO. CONSULTA CON TU ASESOR INMOBILIARIO SI AÚN ESTÁN VIGENTES

Promociones



Compra con amoblado incluido



Bono gastos operacionales



Bono pie



36 Cuotas tarjeta Crédito Santander

Recomendación: Consulta con tu asesor inmobiliario o con la inmobiliaria directamente las promociones vigentes o aún activas. La información de este informe esta basado en promociones que tienen tiempos límites de duración.

RECOMENDACIONES Antes de Comprar

Para entregas futuras (en blanco o en verde)

Ubicación	Inmobiliaria	Crédito Hipotecario
Proyectos futuros en la zona	Permisos de construcción	Evaluar tiempos para gestionar CHIP
	Permisos municipales	
	Fechas de entrega	

Para entrega inmediata

Piloto	Ubicación	Inmobiliaria
Revisar terminaciones	Conectividad	Permisos de construcción
	Entorno	Permisos municipales
	Comunidad	Revisar promesa de compra venta
		Revisar opciones de salida

Las 4 cosas más importante antes de comprar una propiedad son:
la ubicación, calidad de la inmobiliaria, precio y post venta.

ASPECTO LEGAL Beneficios Tributarios

Esta Propiedad

Si

Cuenta con Beneficio

DFL2

Solo para la compra de primera vivienda que cuenten con una superficie útil de 140 metros cuadrados o menos.

Reducción de tasa de timbres y estampillas

Pasa de un 0,8% del crédito a solo 0,2%

Libre de impuestos por venta

Solo para 2 unidades por titular.
Aplica cuando ha pasado más de 1 año

50% de descuento en arancel del conservador de bienes raíces

Normalmente tiene un costo del 1% por la inscripción en el CBR
En este caso el descuento es del 50%

Renta libre de impuestos

Se debe declarar???

Solo pagas 50% de pago de contribuciones

* Siempre y cuando el avaluo fiscal sea inferior a \$33.199.976.

* Para propiedades sobre monto avaluo, gozan de descuento del 50% en pago de contribuciones.

* Límite de 2 viviendas por persona natural.

* Hasta 70 metros cuadrados: beneficio por 20 años.

- * Entre 71 y 100 metros cuadrados: beneficio por 15 años.
- * Entre 101 y 140 metros cuadrados: Beneficio por 10 años.

Recomendación: Los beneficios tributarios son una herramienta creada por el gobierno de Chile para ayudar a pequeños inversionistas en su primer compra. Es una herramienta fundamental que puedes sacar provecho con descuentos y menos pagos de impuestos.

Para casos más complejos sobre compras de más propiedades puedes encontrar asesoría aquí

Definiciones de Términos Técnicos

Término	Explicación
El departamento se paga solo	<i>Se suele mencionar cuando el dividendo es de igual valor que el ingreso por arriendo, por lo tanto el inquilino será el que pague las cuotas al banco. Ingresa aquí para revisar si es posible.</i>
Contribuciones	<i>Impuesto territorial que se paga por una propiedad. Este debe ser pagado trimestralmente en la página www.tgr.cl.</i>
Estados de construcción	<i>En Blanco: Propiedad en fase de construcción inicial. En verde: Propiedad a medio construir, generalmente cuando ya se encuentran los primeros pisos ya construidos. Entrega Inmediata: Propiedad lista para la entrega, generalmente toma desde el momento de la compra 1 a 2 meses su entrega.</i>
DFL2	<i>Decreto de fuerza de ley 2</i>
Plusvalía	<i>Es el aumento del valor de la propiedad en el tiempo. Esto dependerá exclusivamente de lo que exista en el sector, qué tan consolidada esté la comuna y los proyectos futuros que se construirán.</i>
Post venta inmobiliaria	<i>Es importante revisar que inmobiliarias tengan excelente postventa ya que esto te ayudará a evitar futuros problemas en caso de que algún desperfecto exista en la propiedad por mala construcción.</i>
Dividendo bancario	<i>Es la cuota mensual que deberás pagarle al banco por solicitar un crédito hipotecario. A menor pie, mayor será el dividendo.</i>
Cesión de promesa	<i>Opción de salida para contratos de promesa de compraventa. Algunas inmobiliarias cuentan con este beneficio.</i>
ROI	<i>Rentabilidad de una propiedad.</i>
Bono pie	<i>Beneficio creado para que el pie sea menor al momento de comprar una propiedad. Algunas inmobiliarias disponen de este beneficio. Consulta con tu asesor inmobiliario o ingresa aquí.</i>
Arriendo Temporal	<i>Generalmente se le asocia a arriendos diarios. Algunas propiedades suelen tener mejor rentabilidad al ser enfocadas a este tipo de inversión. Tener en cuenta que NO todos los edificios cuentan con permiso comunitario para realizar este tipo de arriendos.</i>
CHIP	<i>Crédito Hipotecario</i>

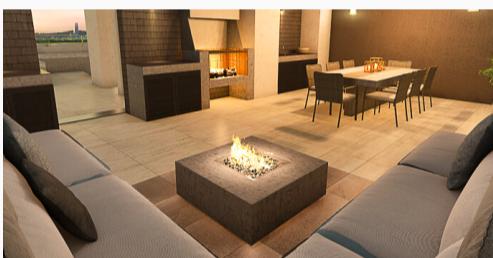
Imágenes Tipología de Proyecto





Imágenes de Proyecto





© 2023 Copyrights by Propers. All Rights Reserved.