

5 pasos para comprar una propiedad en Chile siendo extranjero

Escrito por **Francisco Rocha**

Tiempo de lectura: **4 minutos**

Compartir en Redes Sociales:



Gracias a su desarrollo económico, su belleza y las facilidades a la hora de comprar una propiedad en Chile, cada vez es mayor el número de extranjeros que deciden adquirir un inmueble en el país.

Como bien sabemos en todo país existe una serie de requisitos legales e impuestos que se deben tomar en cuenta a la hora del proceso de compra venta. Por eso, hemos decidido crear esta guía a fin de orientarte en los pasos que debes seguir si estás considerando esta decisión.

¿Qué requisitos debe cumplir un extranjero para comprar una propiedad en Chile?

Como extranjero no es necesario que tengas la residencia en el país, únicamente debes poseer un número RUT (Rol Único Tributario). Este documento es un número de identificación fiscal equivalente a la seguridad social en otros países. Una vez que cuentes con tu **número RUT** y hayas ubicado una propiedad que te interese debes seguir con estos sencillos pasos:

1. Cotización

Cuando ya cuentes con la documentación necesaria, comienzas la búsqueda y selección del inmueble que se adecúe a tus necesidades y presupuesto. Una vez que hayas decidido la propiedad que deseas comprar, es importante que definas si realizarás la compra a través de un banco, por medio de una empresa mutuo-hipotecaria o de manera particular.

El medio más recomendable es de la empresa mutuo-[hipotecaria](#), ya que el proceso es mucho más rápido de lo que podría ser con un banco, las tasas son bastante similares y los gastos de operación entre 30-40% más bajos.

2. Reserva de propiedad

En este paso se definen los derechos asociados a la compra de la propiedad, establecer la forma de pago,

especificando los montos que se entregarán a través de financiamiento o garantía, y los plazos de pago.

3. Promesa de compraventa

Consiste en un contrato escrito, entre el comprador y el vendedor, en el que ambas partes se comprometen a adquirir el inmueble y a entregarlo según las condiciones estipuladas y dentro del tiempo establecido. En este documento, se expresan las fechas y formas de pago.

El fin de este documento es asegurar la compra de la propiedad, por lo que el comprador debe hacer entrega de una primera cuota o la totalidad del pago según lo que se haya decidido.

4. Firma de escritura

Es el último paso y consiste en el traspaso formal de la propiedad y se realiza en una notaría. Es importante que tomes en cuenta que los gastos de notaría corren por parte del comprador. Finalmente, una vez realizada la firma, se debe inscribir la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces, presentando los documentos que certifiquen el pago del inmueble.

5. Consideraciones finales

Un extranjero no presenta mayores inconvenientes o proceso más complejos por su misma condición para adquirir una propiedad dentro de territorio chileno. Con pocos requisitos, siguiendo los pasos adecuado y con la asesoría correcta que pueda apoyarte en la realización de cada uno de los pasos, hará que la decisión de comprar una propiedad en el país fluya de manera sencilla sin complicaciones para las partes involucradas.

Sin embargo, algo importante que deberías conocer como comprador es un conjunto de documentos contenidos en la llamada carpeta de venta.

Para comprar una propiedad en Chile el vendedor como es lógico necesita recopilar una serie de documentos que presentan los antecedentes legales que certifican que el inmueble cuenta con las condiciones legales para el proceso de compra-venta. Tu asesor seguro te lo dará a conocer, pero en todo caso esta carpeta debe contener:

- Título de inscripción de dominio, el cual es entregado por el Conservador de Bienes Raíces.
- Certificado de dominio vigente.
- Certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibición de enajenación vigente.
- Copia de la escritura pública de compraventa, o de otro título que corresponda. Esta certifica la propiedad del inmueble por el dueño actual.
- Certificado de no expropiación emitido por el Servicio de Vivienda y Urbanismo.
- Recibo de pago de contribuciones de la propiedad.
- Plano del inmueble, este es opcional, en caso de que exista y que el comprador lo solicite.
- Certificado de Línea e informes previos, expedido por la municipalidad de la comuna en la que el inmueble se encuentre.
- Certificado de deuda por contribuciones de la Tesorería General de la República.
- Carpeta técnica de la propiedad para la verificación de la regulación de las ampliaciones.
- En caso de que el inmueble sea un departamento, se debe solicitar un certificado por parte de la administración del edificio, que demuestre que se encuentra libre de deudas de los gastos comunes. El propietario del inmueble debe cubrir estos gastos.
- Finalmente, debe verificarse si el departamento a comprar posee el sello verde.

Cabe señalar que algunas condiciones o documentos y/o requisitos variarán si se trata de una propiedad nueva o usada y también de acuerdo a si decides apalancarte o comprar contado.

Cómo puedes ver, comprar una casa o departamento en Chile no es tarea completa si eres extranjero, incluso si no resides en el país. A veces, no se puede hacer de inmediato, sin embargo es cuestión de algunos meses para cumplir con ciertas condiciones para poder concretar tu compra satisfactoriamente. Y ahora, ¿decidido a entrar al mercado inmobiliario chileno?

APRENDE LOS TÉRMINOS QUE TODO INVERSIONISTA DEBE CONOCER

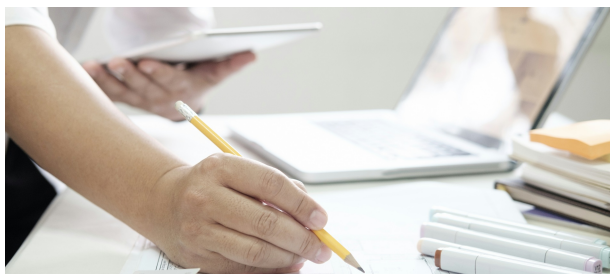
DESCARGA EL EBOOK GRATUITO



Déjanos tu comentario

POST RECOMENDADOS

Ante las tasas actuales, ¿invertir o no invertir en bienes raíces?



Hace pocos días el Banco Central de Chile anunció un [incremento en la tasa de interés](#) de referencia a 2.75% anual desde 1.50%, en un contexto de presiones inflacionarias. Dada la situación, muchas personas se preguntan si es buen momento para invertir en propiedades. ¿Es mejor esperar a que la situación cambie o es una ocasión adecuada para la inversión inmobiliaria? ¿Qué variables tener en cuenta para decidir si conviene invertir en un momento así?

Leer más

Compartir en Redes Sociales:



Comunas emergentes para invertir en propiedades en Chile



En las últimas semanas se han anunciado modificaciones que cambian el escenario inmobiliario en nuestro país. En este contexto, una de las dudas que surgen es acerca de los tipos de [inversión inmobiliaria](#) más interesantes a día de hoy para invertir en propiedades en Chile. Además, también se vuelve especialmente relevante encontrar oportunidades en comunas emergentes, mirando en el medio y largo plazo más allá de la coyuntura chilena actual. ¿Cuáles son las comunas que están creciendo de manera considerable y vale la pena valorar a la hora de pensar en invertir en bienes raíces?

Leer más

Compartir en Redes Sociales:

