



Departamento

Edificio Sergio Ceppi

Edificio Riga cuenta con una espectacular vista panorámica a la ciudad de Santiago, tan sólo 9 pisos, con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con excelentes terminaciones y distribución además de cómodos, amplios y modernos espacios comunes para que vivas un panorama completo en un mismo lugar. Emplazado en una ubicación estratégica, a pasos de la autopista central y autopista vespucio sur, además, cercano a estación de metro Lo Ovalle, supermercados, áreas verdes y servicios de salud. Ofrece conectividad y la tranquilidad que necesitas.

“Edificio RIGA ”, es un edificio adquirido y remodelado totalmente por Inmobiliaria para iniciar sus ventas en el mes de diciembre del presente año, por tal motivo son unidades USADAS y se venden como segunda transferencia.

Información de la Propiedad

Dirección	Sergio Ceppi 0839
Comuna	La Cisterna
Tipología	2D1B
Tipo	Departamento
Año de Construcción	2024
Modelos	B1 - B10 - B11 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B8 - B9
Inmobiliaria	Ausdauer
Valor Propiedad	2.250 UF's
UF Hoy	\$37.523
Informe Generado el día:	17-06-2024

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	Ausdauer
Proyectos Activos	2
Descripción	Contamos con más de 10 años de experiencia en proyectos inmobiliarios en Santiago de Chile, entregando más de 1.000 inmuebles a nuevas familias. Inmobiliaria Ausdauer, participe en las metas y proyectos de vida de las familias chilenas.
Página Web	https://www.ausdauer.cl/

Es importante revisar la trayectoria de la inmobiliaria. Utiliza internet para averiguar si existen reclamos u otras faltas que podrían perjudicarte. Recomendamos siempre que la inmobiliaria cuente con los permisos municipales y certificaciones de construcción. Revisa el ultimo informe inmobiliario del Sernac [aquí](#).

FINANCIAMIENTO

Opciones de la inversión

Tasas Hipotecarias Promedio 4.5%

Consulta con tu banco o mutuaría para obtener una tasa real actualizada

Considerando una propiedad de 2.250 UF

Pie	10%	15%	20%
Monto en CLP	\$8.442.702	\$12.664.053	\$16.885.404

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	2.025	1.913	1.800

Dividendo Estimado			
Monto en CLP	\$385.001	\$363.612	\$342.223

Cálculo basado en un crédito a 30 años. Estos valores son aproximados.

Valor Estimado Arriendo Mensual \$350.000

Obs: Valor referencial. Consulte con su asesor inmobiliario o visite portales inmobiliarios para evaluación.

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. En algunos casos es recomendable realizar la primera solicitud de crédito hipotecario con mutuaría, ya que esta no es informada en el sistema CMF.

RENTABILIDAD

Indicador de eficiencia

Valor de la propiedad	\$84.427.020
Ingreso anual por arriendo	\$4.200.000
Ingreso anual por plusvalía proyectado	\$1.688.540
Cálculo referencial e base a una plusvalía del 2% anual	
Ingreso anual proyectado	\$5.888.540

CAP RATE Bruto 5,0%

Menor a 2%	Entre 2% a 3%	Entre 3% a 4%	Entre 4% a 6%	Mayor a 6%
Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Excelente

¿Qué es el CAPRATE Bruto? Es un indicador de rentabilidad que muestra el flujo de dinero que se va a recibir por el flujo de ingresos de una propiedad, calculado sobre el valor de la propiedad, con el objetivo de tener una mejor referencia respecto por el concepto de arriendo. Esto ayuda a poder comparar con otras propiedades al momento de decidirse por una propiedad.

¿Cómo lograr un mejor Cap Rate?

CAP RATE NETO	Para un CAP RATE más acertado (Neto). Se debe agregar los egresos operacionales como seguros, contribuciones, vacancia, administración y mantención.
Vacancia	Esta se puede disminuir invirtiendo en un sector consolidado o abtando por opciones con arriendo asegurado
Costo administración	Trabajar con una buena empresa administradora, que haga un buen trabajo y sus valores sean competitivos.
Mantención	Elegir siempre buenas inmobiliarias con un servicio de post venta de calidad. Comprar barato no siempre es bueno.
Ubicación	Es el punto más importante a la hora de comprar una propiedad. Puede ayudar a que el valor crezca en el tiempo (Plusvalía)

Se deben tener en consideración estos costos promedios asociados:

- **Costo por crédito: \$1.000.000 aprox.** al momento de gestionar tu crédito hipotecario (costo notaría, impuestos, costo bancario, etc) Estos costos varían dependiendo del banco y el crédito.
- **Costo de administración: 7% del arriendo (\$24.500)** cuando subcontratas empresas que administran propiedades que te gestionan la vacancia.
- **Costo de corretaje al momento de vender la propiedad: 2% (\$1.688.540)** al contratar a un/a corred@r inmobiliario para gestionar la venta o arriendo de tu propiedad.
- **Costo de liquidar el crédito: Dependerá del banco pero normalmente son 3 cuotas de capital del crédito.**

Recomendación: En esta sección se presentan opciones basadas en la experiencia de más de 2500 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.

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 contrucción
	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

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.
- * Limite 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 primera 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	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.
Contribuciones	Impuesto territorial que se paga por una propiedad. Este debe ser pagado trimestralmente en la página www.tgr.cl .
Estados de construcción	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.
DFL2	Las DFL 2 son propiedades de uso habitacional, es decir, casas o departamentos, que cuentan con una superficie construida que no supera los 140 metros cuadrados y cuya escritura indica que se encuentra acogida a este beneficio.
Plusvalía	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.
Post venta inmobiliaria	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.
Dividendo bancario	Es la cuota mensual que deberás pagarle al banco por solicitar un crédito hipotecario. A menor pie, mayor será el dividendo.
Cesión de promesa	Opción de salida para contratos de promesa de compraventa. Algunas inmobiliarias cuentan con este beneficio.
ROI	Es una métrica que ayuda a los inversionistas de bienes raíces a evaluar si deberían comprar una propiedad de inversión y comparar.
Bono pie	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, si no tienes uno consulta aquí ..
Arriendo Temporal	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.
CHIP	Crédito Hipotecario

Tipología



2D1B

Imágenes del Proyecto

DEPTOS.
T • 2 • 3 DORMS.



Edificio Rigel ha sido pensado como una solución a las necesidades de la vida que llevas hoy, con departamentos bien distribuidos, con espacio funcionales y terminaciones de primera calidad para que tu solo te preocupes de vivir bien.



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 exista información no actualizada en este informe. Utiliza este informe para tomar una desición informada antes de comprar una propiedad.