

Cómo vender propiedades a Inversionistas

El modelo de negocio del Broker Inmobiliario



20 DICIEMBRE



11:00 am A 12:00



Expone
Nicolás Jäger
Jäger Inversiones



Modera
Daniel Brown
Director LearningGroup



Learning|Group

Capacitación Para Emprendedores





NICOLÁS JÄGER

Experto en Inversión Inmobiliaria

- Ingeniero en Administración de Empresas, Udp. Especialización Marketing y Finanzas.
- Especialista en la creación de áreas Comerciales, de Marketing y Ventas
- 15 años de experiencia en dirección de equipos de venta
- Fundador y director de Jäger Inversiones / Propiedades.
- Ha colocado +1.500 bienes inmuebles
- Desarrollador Inmobiliario
- Consultor para corporaciones del sector, Inmobiliario, Seguros, Bancos, entre otros servicios financieros

 @jagerinversiones

 www.jagerinversiones.cl

 nicolas@jagerpropiedades.cl



QUÉ HACE UN BROKER INMOBILIARIO?

Es el Puente entre las inmobiliarias y los compradores.

Se distingue por la asesoría financiera y el enfoque en la inversión inmobiliaria.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



¡COMENCÉMOS!



QUÉ ES SER UN INVERSIONISTA HORMIGA?

Un inversionista hormiga es una persona que invierte de manera segura y con un mínimo de riesgo.

Generalmente con el objetivo de generar ingresos y aumentar su capital idealmente desde temprana edad.





CUÁLES SON LAS PROPIEDADES IDEALES PARA ESTE SEGMENTO?

- Propiedades de menor tamaño, en ubicaciones estratégicas y con costos de mantenimiento relativamente bajos.
- Propiedades que estén asociadas a beneficios tributarios DFL2, 27 BIS, otros...



ALGUNAS CARACTERÍSTICAS SON:

- Ubicados cerca de universidades, núcleos urbanos o estaciones de metro.
- La inversión inicial es más baja que la de una casa y la rotación de arrendatarios puede ser alta, pero siempre hay un mercado constante.
- En barrios con crecimiento proyectado, estos inmuebles pueden ganar alta plusvalía en un mediano plazo.
- Puedes apostar a propiedades turísticas de pequeña escala (tipo Airbnb, Renta corta) en destinos secundarios o emergentes.



POR TANTO...

Las mejores propiedades para inversionistas hormiga suelen ser aquellas de menor tamaño, fáciles de arrendar y mantener, ubicadas en zonas con demanda comprobada o potencial crecimiento, y que no requieren un gran desembolso inicial.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



POR TANTO...

Combinando buena ubicación, bajo costo y facilidad de gestión, se puede construir una cartera inmobiliaria a escala reducida, pero con perspectivas de rentabilidad sostenida y ascendente



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



CUÁL ES EL FLUJOGRAMA DEL NEGOCIO?

- ENTABLAR ACUERDOS CON INMOBILIARIAS, PARTICULARES Y OTROS (HACERSE DE UN STOCK)
- POSEER UN STOCK DIVERSIFICADO EN VALORES, TIPOLOGÍAS Y SECTORES.
- ATRAER INVERSIONISTAS (MARKETING).
- REALIZAR ACTIVIDADES COMERCIALES (PASOS VENTA).
- SE INGRESA AL CLIENTE AL FUNNEL OPERATIVO
- REALIZAR UNA RESERVA
- EVALUACIÓN HIPOTECARIA
- REVISIÓN DE DOCS LEGALES Y BORRADORES.
- CONCRETAR NEGOCIO CON FIRMA DE PCV O CV.



CUÁL ES EL FLUJOGRAMA DEL NEGOCIO?

- RECEPCIÓN DE LA PROPIEDAD.
- GESTIONAR ARRIENDO DE LA PROPIEDAD Y ADM.
- MANTENER VÍNCULO Y PARA FIDELIZAR AL CLIENTE.
- MOMENTO DE REINVERTIR (ASESORÍA CONTINUA).
- VUELVE A COMENZAR EL FLUJO DEL INVERSIONISTA.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



JÄGER
INVERSIONES

CUÁL ES EL FLUJOGRAMA DEL NEGOCIO?

CUANDO COBRO?

- COBRO A LA FIRMA Y PAGO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA (PCV).
- COBRO A LA FIRMA DE LA ESCITURA (CV) Y PAGO POR PARTE DEL BANCO “INSCRIPCION”.
- COBRO CONVENIDO CON LAS PARTES “DISTINTAS FORMULAS” DEJAR SIEMPRE POR ESCRITO.
- POR REGLA GENERAL LOS PAGOS SUELEN REALIZARSE ENTRE 30 A 45 DÍAS EN EL CASO DE LAS INMOBILIARIAS.
- EN EL CASO DE PARTICULARES, SUELE REALIZARSE AL MOMENTO QUE LA PARTE VENDEDORA RECIBE EL PAGO.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



JÄGER
INVERSIONES

CÓMO GANA UN BROKER INMOBILIARIO?

La comisión varía, pero suele oscilar entre el **2% y hasta el 6% del valor total de la venta**. Esta cifra no es fija y puede negociarse entre el **propietario y/o la inmobiliaria**.

Este porcentaje también dependerá mucho del valor de la propiedad y si de las características y tipo de inmueble.

Precio de mercado, dificultad para vender el inmueble.



¿Qué hacemos?

Te ayudamos a que te retires comprando departamentos a bajo precio, financiados con créditos hipotecarios cuyo dividendo se pague con el arriendo de ellos.



Para ello, te enseñaremos a elegir, a prepararte y a gestionar tus inversiones inmobiliarias. De manera que tus ahorros crezcan de la mano de otras familias que opten por arrendar.

Nos encargamos

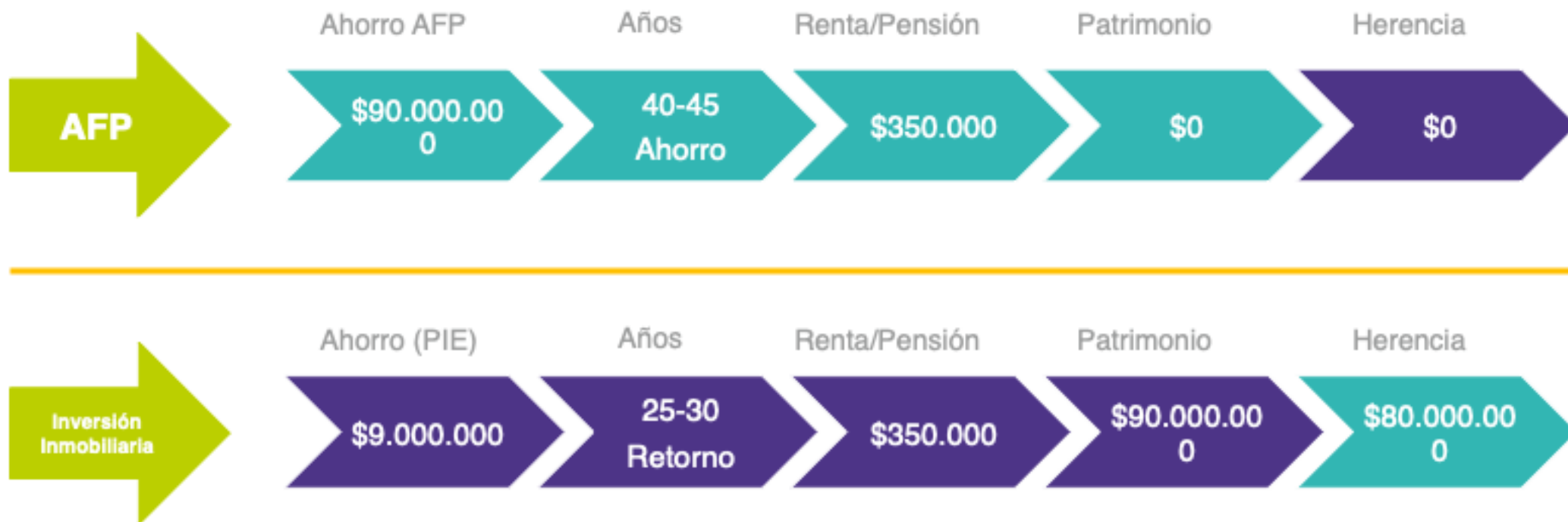
**TE ACOMPAÑAMOS
EN EL CAMINO A
TU LIBERTAD
FINANCIERA.**



- Coordinamos los diferentes actores en cada una de las etapas en la toma de decisiones para invertir en Propiedades.
- Te guiamos para que conozcas cómo funciona todo el proceso: Propiedades, Contratos, Financiamiento, Impuestos, Administración, etc.

La realidad

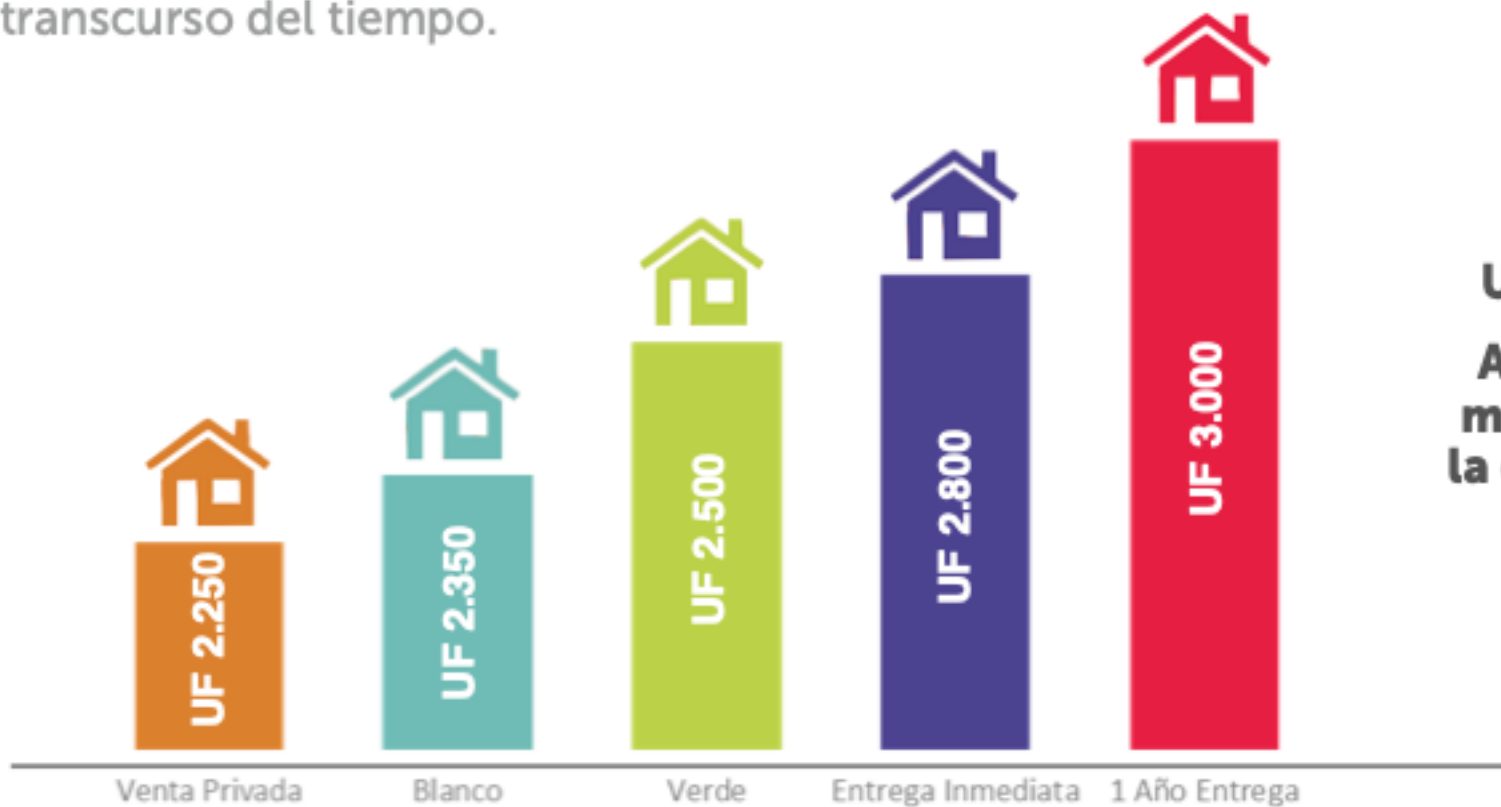
AFP v/s Inversión Inmobiliaria.



Grandes beneficios

PLUSVALÍA

– Inevitablemente los inmuebles se valorizan en el transcurso del tiempo.



UF 100 – UF 550
Ahorro mientras mas temprana sea la etapa de compra

Grandes beneficios

ART. 55 BIS DE LA LEY DE LA RENTA

– Se rebaja de la renta bruta imponible anual los intereses efectivamente pagados por un crédito hipotecario durante el año calendario al que corresponde la renta (condiciones y tope); esto es complementario al Art 42 Bis. (APV Régimen Tributario B).

The logo for Sii (Servicio de Impuestos Internos) features a large blue 'S' followed by three vertical bars of increasing height, with two orange circles above the second and third bars.

Grandes beneficios

DFL 2: En muchas ocasiones los contribuyentes pierden beneficios por falta de información

- Exención del 50% del pago de contribuciones por hasta 20 años.
- Los ingresos por explotación (arriendo) no son renta (no pagan impuestos).
- No paga impuestos por el mayor valor en su enajenación (condiciones).
- Están exentos de impuesto a la herencia y donaciones.
- Tienen una rebaja de 50% del impuesto de timbres que grava el crédito hipotecario.

DIGAMOS QUÉ...

Para crear y fortalecer un patrimonio a mediano y largo plazo, un inversionista debe:

Establecer objetivos concretos, conocer su tolerancia al riesgo, diversificar sus inversiones, ser disciplinado, reinvertir ganancias, mantenerse informado y ajustar la estrategia conforme evolucionan las condiciones personales y del mercado.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



JÄGER
INVERSIONES

DIGAMOS QUÉ...

Esta combinación de factores, acompañada de un horizonte temporal amplio y una buena elección de los proyectos escogidos, es la piedra angular para el crecimiento patrimonial sostenido.



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



JÄGER
INVERSIONES

CONCEPTOS ESPECÍFICOS

- VENTA EN BLANCO
- VENTA EN VERDE
- MULTICRÉDITO CON ENTREGA INMEDIATA
- HIPOTECARIO AL 90% Y BONO PIE



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



JÄGER
INVERSIONES



DESARROLLEMOS ALGUNOS EJEMPLOS...



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



EJERCICIO UNO:

Daniel logró dos preaprobaciones de 3.500 uf para comprar departamentos en blanco en un proyecto que se demorará un año y medio en construirse.

El quiere comprar a lo menos 7 departamentos.

¿Cómo sería el paso a seguir para que la compra sea llevada de forma efectiva?

EJERCICIO DOS:

1- Nos contacta un inversionista que quiere comprar al menos 5 departamentos de entrega inmediata mediante multicrédito.

2- La renta de él es de \$2.300.000 apróx y nunca ha solicitado crédito hipotecario previamente.

3-Cuál sería el paso a seguir?

4- Cómo cobraríamos la comisión y de cuánto sería esta?

5- Cómo cobrarías por arriendo y administración?

EJERCICIO TRES:

Lucia logró comprar tres departamentos en un buen sector de Santiago Centro

Ella quiere hacer Renta Corta

Cuáles serían los pasos a seguir?



DESARROLLEMOS ALGUNOS EJEJMPLOS...

UF AL 10-09-2024 \$37.978,77

BANCO	PROYECTO	DEPT	BOX	BOX	PRECIO	PIE	BONO	UF HIPOT	%	N	i	MG	DIV	ESTADO BANCO
Chile	Irarrazabal	615			5.580	0	558	5.022	90%	30	4,2	4	\$ 936.526	CV FIRMADA
Santander	P. Andino	610			2.544	0	254	2.290	90%	30	6	6	\$ 508.550	APROBADO
Security	Irarrazabal	603	1	2	4.550	0	455	4.095	90%	30	4,42	3	\$ 818.614	CV FIRMADA
Scotiabank	Sta. Elvira	807	45		3.556	178	356	3.023	85%	30	5,06	6	\$ 678.821	APROBADO
Itau	Sta. Elvira	1101	36	-	3.400	170	340	2.890	85%	25	4,03	6	\$ 616.850	CV FIRMADA
Copeuch	X	X											\$3.559.361	En evaluación
BCI	X	X												Sin Ejecutivo
Consortio	X	X												En evaluación



Learning|Group
Capacitación Para Emprendedores



DESARROLLEMOS ALGUNOS EJEMPLOS...

IRARRAZAVAL 615	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.300.000	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526	\$ 936.526
Arriendo	\$ 1.300.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000
Saldo	\$ 1.300.000	\$ 650.000	\$ 650.000	\$ 650.000	-\$ 650.000	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526	-\$ 286.526
IRARRAZAVAL 603	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614	\$ 818.614
Arriendo	\$ 900.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000
Saldo	\$ 900.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	-\$ 550.000	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614	-\$ 368.614
STA. ELVIRA 807	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900.000	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821	\$ 678.821
Arriendo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000
Saldo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	-\$ 550.000	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821	-\$ 328.821
STA ELVIRA 1101	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900.000	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850	\$ 616.850
Arriendo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000
Saldo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	-\$ 550.000	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850	-\$ 266.850
P. ANDINO 610	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 800.000	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550	\$ 508.550
Arriendo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000
Saldo	\$ 700.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	\$ 350.000	-\$ 450.000	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550	-\$ 158.550
TOTALES	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Dividendos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.300.000	\$ 1.755.140	\$ 4.355.140	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361	\$ 3.559.361
Arriendos	\$ 4.300.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000
Saldo	\$ 4.300.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	\$ 2.150.000	-\$ 150.000	\$ 394.860	-\$ 2.205.140	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361	-\$ 1.409.361

* La Proyección no contempla la recuperación anticipada de IVA, de ser así todas la proyección quedaria en numeros azules por cerca de 5 años.

* La proyección no contempla de devolución de impuestos producida por la baja en el tramo tributario generada por el IVA credito fiscal de los hipotecarios DFL2

* La Proyección no contempla los arriendos bajo modalidad de renta corta "airbnb" pero la estadística señala que se logra dejar pagado el dividendo con 10 a 15 días de arriendo

* la proyección no contempla la plusvalía esperable en el tiempo

* La proyección no contempla las contribuciones trimestrales, dado que no las sabremos hasta que esten incritas las propiedades y registradas en el SII y TGR.

GRACIAS