

Pablo Barrera pagó US\$300.000 al contado y le hicieron un descuento

Empresario cuenta cómo mandó la plata desde Chile para comprar una casa en Miami

Transfirió el dinero a una entidad que custodió los fondos hasta que estuvo listo el negocio. Se cobra el 1% del monto, aparte de la comisión del banco por transferencias al extranjero.

FRANCISCA ORELLANA

El empresario de Buin Pablo Barrera ya tenía tres departamentos en el Barrio Lastarria para inversión e iba a ir por el cuarto cuando decidió modificar su estrategia: se arriesgó con una casa en Miami. El cambio lo detonó pasar meses sin arrendatario en una de las propiedades, por falta de interesados.

Pidió un crédito hipotecario de fines generales, un préstamo poco habitual con una tasa levemente más cara que un hipotecario para la vivienda, a un plazo de cinco años y desde Chile gestionó la compra de una townhouse de cuatro dormitorios, dos baños completos y un baño de visitas en el barrio familiar de Cutler Bay, en Miami. La propiedad, de 131 metros cuadrados útiles, le costó US\$300.000 y hoy se arrienda por US\$2.700 mensuales.

“La hemos ido a ver, es una casa muy amplia, tiene vista a una laguna. Es un barrio bonito que crece porque están cerca las oficinas de Amazon”, relata Barrera

La empresa Alphabet International Realty, cuya representación en Chile se llama Alphabet Property, buscó el arrendatario y vigila que todo funcione a la perfección.

“Mantenemos el mismo arrendatario desde el principio. No he tenido lagunas o periodos de vacancia y siempre estoy al día sobre cómo están las cosas”, detalla.

¿Cómo lo hizo para llevarse la plata a Miami?

“La mandé desde mi banco en Chile a una cuenta escrow en Estados Unidos, que es especial para comprar propiedades. Y la inmobiliaria me hizo un descuento de US\$20.000 porque pagué al contado y porque era una de las últimas unidades que quedaban en el proyecto”.

El chileno Juan Francisco Labbé, manager coordinator de Alphabet en Miami, explica que el escrow es un mecanismo de custodia de fondos que se usa masivamente para las transacciones inmobiliarias en Estados Unidos.

“El comprador transfiere el dinero a una cuenta administrada por una com-



Barrera consiguió en su banco chileno un crédito hipotecario de libre disposición para pagar esta propiedad.

pañía de títulos o un abogado, que actúa como garante imparcial. Los fondos permanecen resguardados hasta que se cumplan todas las condiciones del contrato como las firmas, revisiones legales, seguros de título, etcétera, y solo entonces se liberan al vendedor. Es un sistema que da seguridad tanto al comprador como al vendedor”, describe.

Según su experiencia, la mitad de los chilenos que compra propiedades en Miami lo hace con un crédito hipotecario en Estados Unidos y complementa con fondos propios. No hay que pagar impuestos en Chile al transferir el dinero, pero sí hay costos bancarios o comisiones internacionales —como las asociadas al protocolo Swift—.

“Cuando envías los fondos, el banco en Chile va a cobrar una comisión de entre 0,2% y 0,5% de lo que estás transfiriendo. En ese cálculo está el Swift, que

puede costar hasta US\$100”, cuenta el analista inmobiliario Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario.

Una vez que llegan los fondos a Estados Unidos, viene otro cobro por el servicio de escrow y según Martínez, las comisiones van entre el 1% y 2% del valor de la propiedad comprada.

Pablo, ¿qué ha hecho con lo que gana de arriendo?

“Todo lo tengo en una cuenta en Estados Unidos. Voy a usar una parte para comprarme un departamento para arriendo tipo Airbnb en la zona de Wynwood en Miami. Las cuotas del crédito en Chile bordean los \$4.500.000 mensuales y las cubro con plata que genero con mi trabajo en Chile y con los otros arriendos que tengo. Invierto en Estados Unidos por mis hijos, por si ellos se quieren ir a estudiar allá. Quiero que tengan dónde estar o que si necesitan pagar



La townhouse está en un barrio familiar y cuenta con 131 metros cuadrados útiles.

algo, saquen del dinero que está ahí”.

Los otros costos

Para concluir la compra de una propiedad hay que pagar una serie de trámites, como la inscripción, seguros, etcétera.

“Los costos de cierre dependen de cómo se compre la propiedad. Al contado, el costo puede estar en torno al 1% y 1,5% del precio de compra. Si se compra con hipoteca, puede subir un poco más, hasta el 3% a 5% porque entran costos de financiamiento, seguros y otros”, detalla Labbé.

También hay que considerar armar una empresa para comprar este bien raíz, que puede ser una LLC (Sociedad de Responsabilidad Limitada) o una Corporación.

“Muchos inversionistas forman una LLC en Florida para comprar. El costo inicial de constituirla es relativamente bajo, entre US\$400 y US\$600. La mantención incluye el reporte anual de US\$150 más la contabilidad”, menciona.

Otro ítem es el Property Tax, que es el impuesto a la propiedad, que en Florida varía entre el 1% y 2% del precio de mercado del bien raíz, dependiendo del sector y otros factores.

Jorge Berríos, director académico del Diplomado en Finanzas de la Facultad de Economía de la Universidad de Chile (Unegocios), explica que no es usual que los chilenos muevan sus dineros hacia otros países y que cuando lo hacen, es usual que sea para comprar acciones u otros instrumentos de inversión.

“Quienes acceden a créditos hipotecarios con fines generales son personas que tienen un patrimonio importante y que tienen ingresos suficientes para pagar las cuotas. No es un crédito para todas las personas. Y no hay que olvidar que hay que tributar también en Chile por los arriendos que tienen en el extranjero”, indica.

FOTOS: CEDIDAS