



**CONOCE EL MUNDO
DE LAS BODEGAS Y
ESTACIONAMIENTOS**

Presentado por:

TRADE
INMOBILIARIA

GONZALO CABALLERO

 www.tradeinmobiliaria.cl

 Augusto Leguía Norte 100 of 206, Las Condes.

CONOCE EL MUNDO DE LAS BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS CON TRADE INMOBILIARIA

Queremos que seas un inversionista inmobiliario, para eso Trade Inmobiliaria, empresa líder en Chile en la compra, venta y arriendo de ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS, te enseñará todo lo que necesitas saber para hacer una buena inversión, cómoda y sin riesgo.

En el año 2017, Gonzalo Caballero inició la comercialización de un stock de estacionamientos y bodegas en Providencia, Santiago de Chile, incursionando de manera accidental en este tipo de bien raíz, descubriendo que, debido a las necesidades de espacio y alta escasez en la zona de lugares para estacionar, existía un nicho de mercado ideal para quienes quieren invertir a bajo costo, con respaldo en un activo inmobiliario con buena plusvalía y alta tasa de ocupación.

TRADE
INMOBILIARIA



Al observar el éxito de esta venta y la excelente recepción de los inversionistas, se decidió permanecer en el rubro, iniciando la búsqueda de nuevas oportunidades a través de contactos con particulares e inmobiliarias, profesionalizando esta unidad de negocios. Posteriormente, debido a la creciente necesidad de administración de las unidades vendidas (que hoy totalizan más de 1500 en más de 50 proyectos) se crea TRADE RENT, que se encarga de brindar todo el soporte y servicio de corretaje a nuestros inversionistas, haciendo más cómoda la gestión de su cartera de propiedades.

Hoy nuestro objetivo es educar a personas que desean incursionar en el mundo inmobiliario, en Chile y todo el mundo, y que de nuestra mano, avalados por nuestra experiencia, conozcan las bondades de invertir en estacionamientos y bodegas, productos con altas rentabilidades y cero riesgo.

TRADE
INMOBILIARIA



1.- ¿EN QUE FIJARSE AL MOMENTO DE COMPRAR UNA BODEGA O UN ESTACIONAMIENTO?

- **A.- DEFINIR MI CAPITAL DE INVERSIÓN**

El primer paso que se debe considerar es ¿Cuánto es el dinero que dispongo para esta inversión? Con esa información puedo definir qué producto me conviene. Se debe entender que esta inversión es a largo plazo, que me permitirá obtener una rentabilidad, resguardar mi capital de la inflación y hacer crecer mi patrimonio. Además debo definir si destinaré mi ahorro a una propiedad que necesito usar o a un activo inmobiliario de inversión.

- **B. QUÉ CONSIDERAR:**

1. **SI ES PARA USO PERSONAL:** Debo evaluar mis necesidades actuales y elegir la mejor opción en términos de ubicación y facilidad que me permita almacenar mis cosas o estacionar el auto.

2. **SI ES PARA INVERSIÓN:** Debo seleccionar una zona con alta demanda o potencial, preferiblemente en una comuna emergente, lo que me garantizará plusvalía, aumento de la demanda (crecerá el número de residentes y el comercio), que tenga cercanía a locomoción pública (metro, paraderos, accesos fáciles).

- **C.- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD:**

Todos los edificios cuentan con un reglamento de copropiedad, el cual indica los límites de lo que los propietarios y residentes pueden y no pueden hacer, para que sea una buena inversión el reglamento debe permitir la venta y arriendo a terceros, **este punto es el clave**, si no lo permite no es una buena inversión ya que restringirá el uso. Existen ofertas en el mercado con precios muy bajos, que no permiten arrendar a externos, esto limita el mercado y con la posibilidad de tener una inversión detenida sin poder rentabilizarla.

1.- ¿EN QUE FIJARSE AL MOMENTO DE COMPRAR UNA BODEGA O UN ESTACIONAMIENTO?

- **D.- BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN::**

1. **Resguardo del capital:** Ya que su valor mínimo de reventa será el que has invertido en UF.

2. **Mínima mantención:** Ya que su uso es estrictamente de almacenamiento o estacionamiento, el gasto mayor podría ser el cambio de una ampolleta o una chapa. No hay elementos decorativos o de uso que se puedan deteriorar.

3. **Bajos costos asociados:** En todas las unidades pagan GGCC y contribuciones, pero son muy bajos, siempre en proporción con el espacio que ocupan, así que esto no será motivo de preocupación, además no contemplan pago de servicios (luz, agua, gas).

4. **Baja tasa de morosidad:** Debido a su bajo costo de arriendo, no suelen acumularse cobros por este concepto, y en caso de ocurrir, es muy sencillo el proceso de desalojo.

2.- ¿CUÁNTO DINERO SE NECESITA PARA COMPRAR UN ESTACIONAMIENTO O UNA BODEGA?

Las bodegas comienzan desde los **\$3.500.000**, el precio variará según el tamaño y su ubicación, lo mismo aplica para los estacionamientos que tienen valores desde alrededor de los **\$11.500.000**, el monto de arriendo de una bodega comienza desde los **\$12.000** por m². Los estacionamientos desde **\$50.000**, fluctuando también según tamaño y ubicación. Recuerda que pagan gastos comunes y contribuciones, aproximadamente **\$1.200** por m² de gasto común mensual y las contribuciones son según metraje con un valor aproximado de **\$1.200** por m² trimestral.

En todo caso, la rentabilidad anual líquida estimada para las bodegas es de **7%** y de los estacionamientos parte del **4,5%**.



3.- ¿QUIÉNES COMPRAN UNA BODEGA O UN ESTACIONAMIENTO?

EL INVERSIONISTA

Es quien cuenta con un capital y quiere protegerlo, no usa la bodega o el estacionamiento para sí, ya que lo destina al arriendo recibiendo una RENTABILIDAD MENSUAL, además busca obtener un aumento del capital en el tiempo, ese aumento se llama PLUSVALÍA, la cual se produce por que el bien se valorizó en el tiempo por ejemplo por un incremento en los beneficios del entorno, como llegada de un metro o más comercios.

EL USUARIO

Es quien compra la bodega o el estacionamiento para su uso, por que necesita del bien, puede ser alguien que vive en el mismo edificio y necesitaba guardar muebles, alguien de un edificio cercano que necesita almacenaje, emprendedores que les conviene como punto de operación por su ubicación, personas o familias con más de un auto y necesitan un resguardo seguro, etc. En todo caso, el usuario también busca que su inversión adquiera valor en el tiempo mientras lo usa.



4.- ¿QUIÉNES USAN UNA BODEGA O UN ESTACIONAMIENTO?

BODEGAS:

- Usuarios de departamentos pequeños
- Estudiantes
- Personas que viajan por temporadas largas (mudanzas)
- Personas que han arrendado departamentos sin bodega
- Adultos mayores que se mudan con familiares, y guardan objetos de valor emocional
- Emprendedores que tienen un negocio online o físico
- Locatarios que por espacio no pueden guardar todo en sus tiendas
- Oficinas que necesitan almacenar documentación
- Usuarios que han achicado su espacio (se mudan a lugares más pequeños)

En una Bodega se guarda desde maletas con ropa de temporada, estufas, hasta una mudanza completa. Las prohibiciones de almacenamiento son: animales, vegetales, inflamables, perecibles y sustancias prohibidas.

ESTACIONAMIENTOS:

- Usuarios con un segundo o tercer auto en su hogar
- Por empresas para sus trabajadores
- Propietarios de carros de arrastre, food truck, motos, motor home
- Personas con vehículos acuáticos de menor tamaño (motos de agua, lanchas, remolques)
- Trabajadores que viven a distancia y utilizan el estacionamiento como punto de acercamiento a sus trabajos
- Empresas para dejar sus vehículos en un punto cercano a metro para sus conductores

5- ¿CÓMO SE CALCULA LA RENTABILIDAD LIQUIDA DE MI INVERSIÓN?

Las bodegas y los estacionamientos no tienen mantención, la vacancia es mínima y el desalojo en el caso de un arrendatario complejo o moroso es inmediata.

Rentabilidad Anual:

$$\frac{\text{Arriendo mensual} \times 12 - ((\text{GGCC} \times 12) + (\text{Contribuciones} \times 4))}{\text{Inversión Inicial}}$$

Ejemplo:

Bodega de 3m2

Arriendo \$37.500

GGCC mensual \$3.000

Contribuciones Trimestral \$3.000

Inversión inicial UF 150

Inversión inicial \$5.426.916

Valor UF 15/09/2023 \$36.179,44

$$\text{Rentabilidad anual} = \frac{\$37.500 \times 12 - (\$3.000 \times 12 + 3.000 \times 4)}{\$5.426.916}$$

$$\text{Rentabilidad anual} = \frac{\$450.000 - 48.000}{\$5.426.916}$$

$$\text{Rentabilidad anual} = \frac{\$402.000}{\$5.426.916}$$

$$\text{Rentabilidad anual} = 7,4\%$$

*Montos de cálculos varias dependiendo del proyecto y día de cálculo

DATOS A CONSIDERAR:

La compra de bodegas y estacionamientos es un proceso breve, con pago al contado, firmando una promesa de compraventa notarial y luego una escritura de compraventa notarial que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces (CBR). No existe un crédito bancario para estos productos, los hipotecarios no aplican (ya que no tienen como destino la vivienda) y cualquier otro préstamo bancario difícilmente permitirá que el dividendo se pague con los arriendos.

Es una compra de patrimonio, la unidad queda escriturada e inscrita a tu nombre y pasa a formar parte de tus activos, que pueden servir de inmediato como garantía para el banco al querer postular a un crédito hipotecario.

La rentabilidad que se obtiene de esta inversión es mayor que la de un departamento y es líquida, ya que no hay mantención, el desalojo en caso de que se requiera, es breve y no requiere intervención de ninguna autoridad.



Te invitamos a contactarnos para que agendemos una asesoría personalizada completamente gratuita, y así puedas conocer mas ventajas de estos productos.

SÍGUENOS EN RRSS

[@tradeinmobiliaria.cl](https://www.instagram.com/tradeinmobiliaria.cl)

CONTACTANOS EN:

WWW.TRADEINMOBILIARIA.CL

CONTACTO@TRADEINMOBILIARIA.CL

TELEFONO:

+56 9 7431 3023

+56 9 4142 0267

TRADE
INMOBILIARIA

