

## Cómo determinamos el monto máximo de inversión para una propiedad

Este documento explica cómo calcular el monto máximo que una persona puede invertir en una propiedad, teniendo en cuenta sus ingresos, ahorros y las condiciones comerciales de financiamiento. Este enfoque sirve para asesorar a clientes interesados en hacer una inversión inmobiliaria.

### 1. Parámetros Clave para el Cálculo

- **Ingresos Mensuales:** Ingresos mensuales después de descuentos previsionales e impuestos. Ejemplo: \$ 2.000.000 CLP.
- **Ahorros Disponibles:** Fondos acumulados que se usarán como pie inicial. Ejemplo: \$ 15.000.000 CLP.
- **Porcentaje de Financiamiento:** Porcentaje del valor total de la propiedad que el banco puede financiar. Para este ejercicio se considera un 85% de financiamiento.
- **Tasa de Interés Anual:** Representa el promedio de las tasas ofrecidas por los bancos. Para este ejercicio, utilizamos la tasa promedio de cierre hipotecario más reciente, publicada en el sitio oficial del Banco Central de Chile ([www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl)). Los datos se actualizan el primer lunes de cada mes.
- **Plazo del Crédito:** Período de tiempo (en años) para pagar el crédito. Para este ejercicio estamos considerando un plazo de 30 años.
- **Capacidad de pago mensual:** Monto que puedes destinar al pago mensual de la deuda de inversión. Ejemplo: \$ 300.000 CLP
- **Valor de la UF:** La unidad de fomento es una unidad de cuenta usada en Chile, reajutable de acuerdo con la inflación. Para efectos de este ejercicio, el valor de la UF se actualiza el primer lunes de cada mes según lo publicado en la página oficial del Banco Central de Chile (<https://www.bcentral.cl/inicio>).

### 2. Cálculo del Monto Máximo de Inversión

#### a) Capacidad de Pago de dividendo

Para sacar un estimado de lo que una institución financiera considera razonable para destinar a un dividendo es un 25% de tu renta líquida actual.

Por lo que si seguimos el ejemplo y tu renta líquida mensual es de \$ 2.000.000 CLP, la capacidad de pago de dividendo según la institución financiera sería \$ 500.000 CLP

## b) Calculo del pie total

El pie total lo consideramos en 3 puntos:

1. Ahorros disponibles que ya tienes destinados para poner al pie
2. Capacidad de pago mensual de cuotas de pie
3. Cantidad de cuotas para pagar el pie, para efecto de este ejercicio consideramos 24 cuotas.

El ahorro disponible se combina con el monto obtenido al multiplicar la capacidad de pago mensual por el número de cuotas destinadas a financiar el pie (en este caso, 24). De esta manera, se determina el aporte total para el pie.

Por ejemplo:

Ahorro total destinado al pie: \$ 15.000.000 CLP

Capacidad de pago mensual: \$ 300.000 CLP, esto multiplicado por la cantidad de cuotas para pagar el pie, en este caso, 24 meses, nos da como resultado: \$ 7.200.000 CLP

Nos da un aporte de pie total de: \$ 22.200.000 CLP (\$15.000.000 CLP + \$7.200.000 CLP)

## c) Capacidad máxima de endeudamiento

Este cálculo considera el valor actual de un préstamo según su dividendo, tasa de interés y plazo del crédito. Ocupamos la formula Valor Actual o VA en Microsoft Excel que calcula el valor actual de un préstamo o una inversión a partir de una tasa de interés constante. Dividido en el valor de la UF, nos entrega como resultado la capacidad máxima de endeudamiento en UF.

### VA(tasa, nper, pago, [vf], [tipo])

- **Tasa:** Obligatorio. Es la tasa de interés por período. Por ejemplo, si obtiene un préstamo para una propiedad con una tasa de interés anual del 4,5% y efectúa pagos mensuales, la tasa de interés mensual será del 4,5%/12 o 0,375%.
- **Núm\_per:** Obligatorio. Es el número total de períodos de pago en una anualidad. Por ejemplo, si obtiene un préstamo a 30 años para comprar una propiedad y efectúa pagos mensuales, el préstamo tendrá 30\*12 (o 360) períodos. La fórmula tendrá 360 como argumento nper.
- **Pago:** Obligatorio. Es el pago efectuado en cada período, que no puede variar durante la vida de la anualidad. Este campo contiene la capacidad de pago de dividendo explicado en el punto 2.a. Para el caso de este ejemplo consideramos un monto de \$ 500.000 CLP. En la fórmula escribiría -500.000 como argumento pago.

- **Vf:** Obligatorio. Es el valor futuro o saldo en efectivo que desea lograr después de efectuar el último pago. Si omite el argumento vf, se supone que el valor es 0 (por ejemplo, el valor futuro de un préstamo es 0).
- **Tipo:** Opcional. Es el número 0 o 1 e indica cuándo vencen los pagos.

Ejemplo:

Ejemplo calculo capacidad máxima de endeudamiento		
Valor de la UF	\$	38.600
Tasa de interés anual		4,50%
Tasa mensualizada		0,37%
Plazo del credito en años		30
Capacidad de pago de dividendo	\$	500.000
<b>Capacidad máxima de edeudamiento en UF</b>		<b>2.575</b>

Ejemplo calculo capacidad máxima de endeudamiento		
Valor de la UF	\$	38.600
Tasa de interés anual		4,50%
Tasa mensualizada		0,37%
Plazo del credito en años		30
Capacidad de pago de dividendo	\$	500.000
<b>Capacidad máxima de edeudamiento en UF</b>		<b>=-VA(C32;C33*12;C34)/C30</b>

### 3. Factores a Considerar

- **Gastos Asociados:** Impuestos, notarios, estudio de títulos y otros costos adicionales no están considerados para el efecto de este ejercicio de simulación.
- **Condiciones del Mercado:** Variaciones en tasas de interés o porcentajes de financiamiento pueden cambiar los resultados. Es por lo anterior, que actualizamos el valor de la UF y la tasa de interés hipotecaria el primer lunes del mes desde la página oficial del Banco Central de Chile.

### 4. Ejemplo Práctico

Un cliente con los siguientes parámetros:

- Ingresos Mensuales: \$ 2.000.000 CLP
- Ahorros Disponibles: \$ 15.000.000 CLP
- Capacidad de pago mensual: \$ 300.000 CLP, esto multiplicado por 24 meses: \$ 7.200.000 CLP
- Porcentaje de Financiamiento: 85%

- Tasa Anual: 4,5%
- Plazo: 30 años

**Resultado:**

- Capacidad de Pago de dividendo: \$ 500.000 CLP
- Aporte total de pie: \$ 22.200.000 CLP en UF 575
- Monto máximo de endeudamiento: UF 2.575
- Monto máximo de inversión: Monto máximo de endeudamiento + aporte total de pie

Monto máximo de la inversión: UF 2.575 + UF 575: UF 3.150

**En conclusión, según los parámetros detallados para este ejercicio, podrías invertir en una propiedad de hasta UF 3.150.**

Este método permite determinar el monto máximo que un cliente puede invertir, considerando sus parámetros financieros y las condiciones comerciales de una persona sin otras deudas.

Es importante destacar que este cálculo se basa en una serie de variables, incluyendo entre ellas, las deudas actuales del cliente y las políticas específicas de las instituciones financieras. En caso de que alguna de estas variables sea modificada, los resultados obtenidos podrían verse alterados.

Asimismo, aclaramos que las políticas adoptadas por las instituciones financieras son independientes de Indesa, y su implementación no está bajo el control de nuestra empresa.

Fecha: 30/12/2024