



7 ERRORES QUE DESTRUYEN LA RENTABILIDAD AL INVERTIR EN DEPARTAMENTOS

Andrés Cubillos

topinversiones.cl



IN VER SIÓN INMOBILI ARIA



Índice

Error 1	_____	03
Error 2	_____	04
Error 3	_____	05
Error 4	_____	06
Error 5	_____	07
Error 6	_____	08
Error 7	_____	09

Guía práctica para tomar mejores decisiones inmobiliarias



Esta guía fue diseñada como un recurso de entrada para personas que están evaluando comprar una propiedad con criterio de inversión. El enfoque sigue principios de marketing de respuesta directa: entregar valor específico, hablarle a un segmento claro, facilitar una acción concreta y abrir la puerta a un seguimiento útil y medible.

Para quién es esta guía

Este material sirve especialmente a quienes quieren invertir en departamentos y no saben con claridad cómo evaluar una oportunidad más allá del precio, la ubicación o la presión comercial. También es útil para personas que desean comparar proyectos con más criterio antes de reservar o comprometer capital.

Qué aprenderás

Qué aprenderás

- Cómo detectar señales que afectan rentabilidad real.
- Qué revisar antes de dejarse llevar por la presentación del proyecto.
- Qué preguntas conviene hacer antes de reservar.
- Cómo pensar como inversionista y no solo como comprador.

Error 1. **Mirar solo el precio de compra**



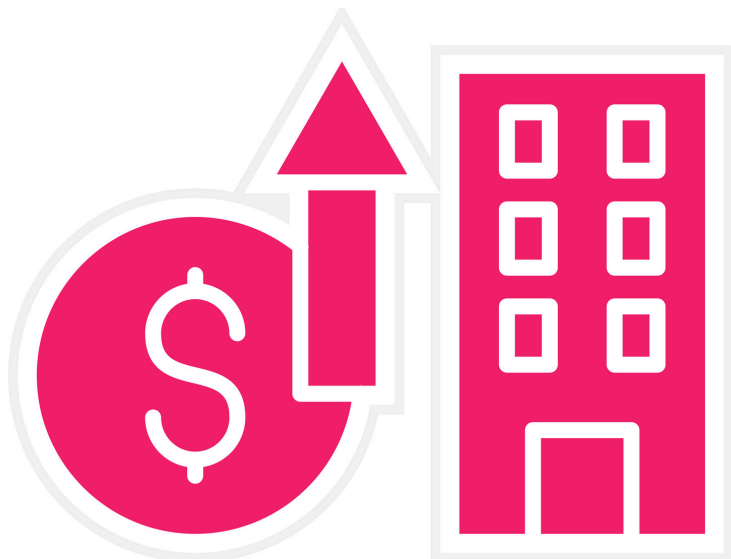
Muchos compradores creen que una propiedad barata es automáticamente una buena inversión. En la práctica, el valor de una oportunidad depende de la relación entre precio, renta esperada, vacancia, gastos, salida futura y calidad de la demanda del arriendo.

Qué revisar

- Canon de arriendo probable, no deseado.
- Gastos comunes y contribuciones.
- Liquidez de reventa.
- Demanda real por ese tipo de unidad en la zona.

Pregunta clave

¿Esta propiedad se ve barata o realmente deja un flujo razonable después de costos?



Error 2. Comprar sin una hipótesis de arriendo



Una inversión inmobiliaria necesita una tesis simple: quién arrendaría esa propiedad, por qué la elegiría y cuánto estaría dispuesto a pagar. Sin esa claridad, el inversionista compra una promesa, no un activo entendido.

Qué revisar

- Perfil del arrendatario ideal.
- Tipo de unidad con más salida en la comuna.
- Competencia inmediata.
- Tiempo promedio de colocación.

Pregunta clave

¿A quién se le arrienda esta unidad y por qué elegiría esta antes que otra?



Error 3. Ignorar la vacancia y la rotación



Muchos cálculos de rentabilidad se hacen como si el departamento estuviera siempre arrendado. Esa visión infla resultados y es una de las formas más rápidas de frustrarse después de la compra.

Qué revisar

- Meses de vacancia esperables.
- Rotación histórica del sector.
- Dificultad de reposición del arrendatario.
- Sensibilidad del arriendo frente a sobreoferta.

Pregunta clave

¿El cálculo sigue siendo atractivo si el departamento pasa semanas sin arrendarse?



Error 4. Subestimar los costos ocultos



La rentabilidad aparente se destruye cuando no se consideran costos laterales. El inversionista serio incluye gastos comunes, administración, mantenencias, impuestos, reparaciones y eventuales periodos sin ocupación.

Qué revisar

- Gastos fijos mensuales.
- Costos de administración o corretaje.
- Fondo para mantenencias y reparación.
- Costos de salida o venta futura.

Pregunta clave

¿Cuál es el flujo neto real, no el flujo que se ve bonito en la promesa comercial?



Error 5. Comprar por emoción o presión



Un error frecuente es reservar por miedo a perder la oportunidad, por urgencia externa o por presión del vendedor. La decisión correcta requiere criterio, no apuro, incluso cuando la oferta parece limitada.

Qué revisar

- Si la oportunidad sigue siendo buena sin el incentivo temporal.
- Si el proyecto encaja con el objetivo del inversionista.
- Si existen comparables reales.
- Si el lenguaje comercial está reemplazando los números.

Pregunta clave

Si hoy no existiera presión comercial, ¿igual tomarías esta decisión?



Error 6. No comparar alternativas



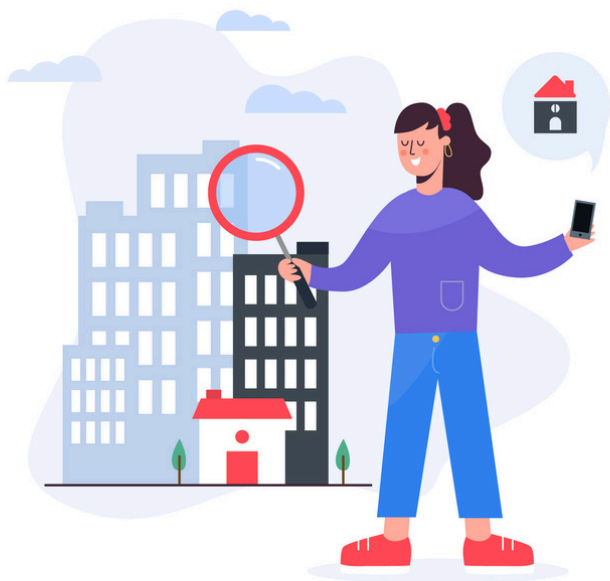
Muchas personas compran la primera opción que les parece razonable. Comparar varias propiedades obliga a ver diferencias de rentabilidad, ticket, salida, riesgo y demanda, y suele evitar errores caros.

Qué revisar

- Rentabilidad neta estimada.
- Liquidez potencial.
- Nivel de riesgo por zona o tipo de unidad.
- Calidad del activo frente a otras opciones.

Pregunta clave

¿Esta propiedad es la mejor alternativa disponible o solo la primera que llegó?



Error 7. **No pedir una segunda mirada experta**



Un inversionista no necesita hacerlo todo solo. Una revisión externa puede detectar puntos ciegos, objeciones o comparaciones que el comprador no vio por entusiasmo, inexperiencia o falta de método.

Qué revisar

- Coherencia entre precio y renta esperada.
- Riesgos no considerados.
- Comparables cercanos.
- Encaje con estrategia: renta, plusvalía o mixto.

Pregunta clave

¿Qué observación crítica podría hacer una persona con experiencia antes de comprometer capital?



Checklist rápido antes de invertir



Antes de avanzar con una propiedad, conviene validar estas siete preguntas:

1. ¿La rentabilidad se calculó con números conservadores?
2. ¿Existe una hipótesis clara de arrendo?
3. ¿Se consideró vacancia?
4. ¿Se incluyeron costos reales?
5. ¿La decisión no está siendo empujada por presión?
6. ¿Se comparó con otras alternativas?
7. ¿Una segunda mirada experta ya revisó el caso?





andres@topinversiones.cl