



## Real estate: procedimientos legales y requisitos para adquirir propiedades en el exterior

En inversiones como real estate, los procedimientos, según Felipe Boisset, Socio en Rebaza, Alcázar & De Las Casas, dependerán del país extranjero en donde se desee adquirir el inmueble.



Foto:Pixabay

Actualizado el 18/07/2021 05:39 a.m.

**Jonathan Terranova**

En inversiones como [real estate](#), los procedimientos, según Felipe Boisset, socio en Rebaza, Alcázar & De Las Casas, dependerán del país extranjero en donde se desee adquirir el inmueble.

Por ejemplo, en el caso de querer **invertir en Chile**, una vez que se haya elegido la propiedad y contar con el crédito preaprobado, **se hace la reserva formal de la misma** y se suscribe la promesa de compraventa. Posteriormente, el adquirente firmará la escritura pública en una notaría y una vez lista, deberá

esperar a la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.

En el **caso de Brasil**, una vez que se haya encontrado el inmueble se debe comprobar la legalidad del mismo (que esté construido legalmente, que el vendedor sea el propietario legal y que no haya deudas pendientes) a través del análisis de la escritura en el *Cartório de Registro de Imóveis*, el cual contiene todas las transacciones relacionadas con la vivienda de los últimos 20 años.

Posterior a ello, se hace un **depósito al vendedor para el registro de la vivienda y dar paso al contrato de compraventa**. El comprador pagará un porcentaje del precio total (llamado *signal* que normalmente es entre 10% y 25%). El recibo del *signal* funciona como precontrato e indica las condiciones del resto de la transacción. El último paso es la firma del contrato definitivo y público ante un notario.

Para Europa, concretamente **España**, lo primero es verificar que el inmueble se encuentre libre de cargas ante el Registro de Propiedad. En algunos casos, señaló Boisset, se suele suscribir un contrato de arras (compromiso de ventas) en donde se paga un porcentaje del precio final que se paga cuando se realiza la transmisión de la vivienda ante Notario mediante contrato de compraventa y finalmente la inscripción.

En el caso de **Estados Unidos**, cualquier extranjero puede adquirir una propiedad. Basta con contar con un pasaporte. Lo que es relevante, es que por lo general (y dependiendo de cada estado) se paga un adelanto o arras. Posterior a ello, ocurre la inspección del inmueble y se establece una fecha de transferencia de propiedad.

Según Boisset, **se puede invertir en real estate como persona natural**, conforme a los procedimientos expuestos, para lo cual es recomendable que se contrate con un Especialista Inmobiliario Internacional Certificado, o alguna organización global que preste dichos servicios.

## Requisitos

Los requisitos, manifestó Boisset, para la adquisición de inmuebles también varían según el país; sin embargo, **siempre deberá ser necesario contar con**

**un registro o documento de identificación.** En el caso de Chile se necesita un Rol Único Tributario (RUT), en Brasil el *Cadastro de Pessoa Fisica* (CPF) y en España el Número de Identificación de Extranjeros (NIE). Adicionalmente, se deberá contar con una fuente de financiamiento para efectuar el pago.

Este puede ser al contado, pero, **en el caso de Chile**, se deberá efectuar a través del Mercado cambiario formal, entidad que exigirá información al inversionista con el objeto de registrar el ingreso de divisas, **ya que no se puede ingresar al país con más de US\$ 10,000.** Adicionalmente, para obtener un crédito hipotecario siendo extranjero se necesita acreditar las rentas, contar con un certificado de permanencia definitiva y un mandatario judicial, en caso no pueda concurrir personalmente.

**En cuanto a Brasil**, se deberá transferir el valor a una cuenta bancaria en Brasil a nombre del titular adquirente (en cuyo caso, se necesitará además del CPF una visa permanente y certificado de domicilio) o transferir el valor a un procurador en Brasil, en cuyo caso se informará al Banco Central de Brasil, comprobando con el contrato de compraventa de la propiedad. Afín a Chile, **en caso se ingrese al país con más de 10,000 reales** o su equivalente, se deberá declarar a la *Receita Federal*.

**Respecto a España**, si se desea usar efectivo, se debe hacer mediante transferencia bancaria internacional. Adicionalmente, si se requiere una hipoteca, se establece como edad máxima 75 años y, en general, se puede obtener hasta por el 80% de cobertura en el caso de una primera vivienda.

## ¿Qué debo analizar antes de invertir?

Es recomendable, indicó Boisset, **analizar y conocer el mercado inmobiliario de cada país.** En todos los casos, la compra de inmueble está gravada con diversos impuestos aplicables según el país y que, además del pago por el inmueble, se deben considerar gastos notariales, registrales y comisiones ante las instituciones financieras que otorguen el crédito, de corresponder.

Además, **es importante tener en cuenta que la inversión en real estate puede generar beneficios a través de la rentabilidad** que se puede obtener vía alquiler de la propiedad (por lo general locales comerciales); y la plusvalía del incremento del valor por metro cuadrado.

“Si bien la inversión puede traer ciertas ventajas, por ejemplo, por la rentabilidad de una zona en específico, también en muchos casos los procedimientos tardan o

son complejos y por ello es mejor iniciar cuando el comprador esté totalmente informado al respecto”, indicó.

## ¿Qué es real estate? ¿Por qué invertir en esto?

Real Estate, señaló Boisset, **es un sector que engloba propiedades, bienes raíces y toda infraestructura contenida en ellas, el cual tiene oportunidades de inversión y negocio sumamente rentables.**

**Se pueden agrupar en tres:** vivienda, residencial (terrenos sin desarrollar, casas, condominios), comercial (edificios de oficinas, almacenes, tiendas) y usos mixtos (en los que se puede combinar los anteriores en el mismo proyecto o en el mismo portafolio).

“Conviene invertir en real estate debido a que los inmuebles son uno de los instrumentos de inversión menos volátiles. Adicionalmente, algunos lugares **tienen potencial de crecimiento y un mercado en alza** que favorece a los inversionistas que tengan inmuebles”, señaló.

Asimismo, **es una puerta de entrada al país**, ya que en algunos casos las inversiones permiten obtener un visado especial.

## NO TE PIERDAS

Contenido de Gestión



**“Quiero bailar”: londinenses celebran en discotecas fin de restricciones por COVID-19**



**Cuba, golpeada por el descontento, lidia con la tasa de infecciones COVID-19 más alta en América**



**¿Qué lugar ocupan Claro, Bitel, Entel y Telefónica en el ranking de calidad de atención al usuario?**

**Patrocinador Toyota retira publicidad de Juegos Olímpicos en TV por escaso apoyo en Japón**





**Vacunación COVID-19: más de seis millones 790 mil peruanos ya fueron inmunizados**



**Fijan velocidad máxima de vehículos en avenidas y en jirones: antes de ser multado con hasta S/ 1,056**

---

# GESTIÓN

Director Periodístico  
JULIO LIRA SEGURA

Empresa Editora Gestión  
Jorge Salazar Aroaz N° 171, La Victoria, Lima.

Copyright © gestion.pe  
Grupo El Comercio - Todos los derechos reservados

Cargando siguiente...

**Patrocinador Toyota retira  
publicidad de Juegos...**