

Título: Ingeniero saca ganancias al departamento en Playa del Carmen que compró por \$78.000.000

Cristián Marín cuenta que hace todas las gestiones de arriendo desde La Serena

Ingeniero saca ganancias al departamento en Playa del Carmen que compró por \$78.000.000

Ubicado a ocho minutos de la playa, está en un condominio con seis piscinas. En un año malo, lo arrienda 250 días.

BANYELIZ MUÑOZ

El ingeniero civil industrial de la Universidad de La Serena Cristián Marín (54) conoció Playa del Carmen en 2018 y se enamoró de sus cristalinas playas. Como en Chile se dedica a las inversiones inmobiliarias (tiene siete departamentos entre La Serena y Coquimbo), le picó el bichito por contar con una propiedad en este destino.

Durante dos años le dio vueltas a la idea. Revisó la oferta del sector, las rentabilidades proyectadas y el potencial turístico. Todo lo hizo por su cuenta, no recurrió a asesores inmobiliarios ni intermediarios para la compra.

Así llegó a un departamento de 108 metros cuadrados (tres dormitorios y dos baños), que adquirió en noviembre de 2021 por \$78.000.000 (2.550 UF en esa fecha). La compra la hizo en efectivo, con ahorros que tenía para la compra de un nuevo inmueble.

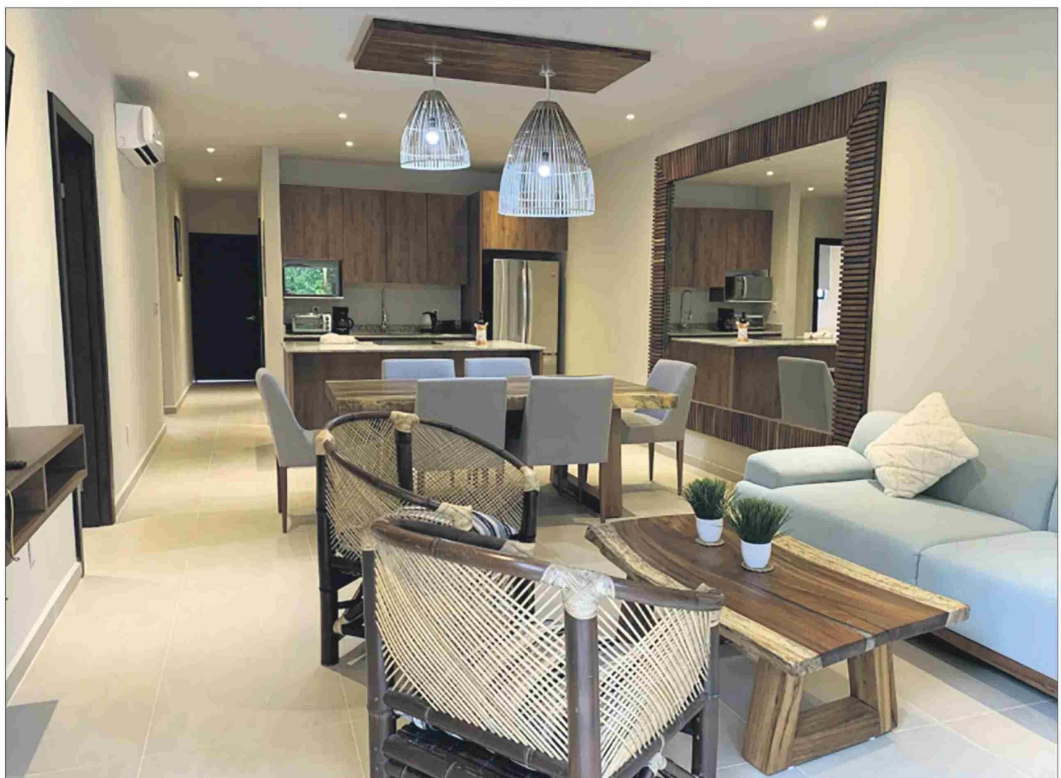
"Contacté a varios vendedores a través de las páginas de las propias inmobiliarias. Así empecé a hacer los contactos. La gracia es que las propiedades en Playa del Carmen son 50% más económicas que en la zonas de veraneo de Chile. Me las arreglé para comprar un departamento porque estaba convencido de que era un buen negocio", afirma.

¿No le dio miedo invertir en otro país sin asesoría?

"Para nada. En principio, evalúe el tema del flujo de turismo y el clima. El segundo factor que consideré es el valor de las propiedades: son mucho más baratas. Además, tienen buen rendimiento. En función de eso empecé a tomar confianza".

¿Cómo le ha ido?

"Súper bien. Si tuviera más plata, seguiría invirtiendo. En un año malo lo



Este es el departamento de 108 metros cuadrados que adquirió.



Cristián Marín va unas tres veces al año a Playa del Carmen.

gro arrendarlo 250 días, mientras que un año bueno se logra arrendar 300 días. O sea, súper bien si se considera que el año tiene 365 días. En Coquimbo y La Serena es distinto, está limitado a 50 días al año, solo enero y febrero. El resto del año los tengo que arrendar a estudiantes o jóvenes profesionales que vienen esporádicamente. Pero las rentabilidades en temporada alta son muy distintas: están en alrededor del 6,7%".

¿Qué tal son allá?

"La ocupación es muy buena durante todo el año. En temporada alta (diciembre, enero, julio y agosto) cobro \$150.000 la noche, mientras que temporada baja los precios bajan a \$90.000. La zona tiene una rentabilidad anual del 10%. Y es un *cap rate* líquido, no bruto. Por otro lado, hoy el departamento duplicó su valor y se puede vender en \$160.000.000. Es una locura lo que se puede ganar tanto en plusvalía como en rentabilidad".

Destaca que recientemente se inau-

guró la estación de Playa del Carmen Tren Maya, una mega obra que busca conectar a la región con el resto del país. También hace poco se inauguró el aeropuerto de Tulum Internacional.

"Playa del Carmen está a 45 minutos del aeropuerto Internacional de Cancún y a 45 minutos tiene el aeropuerto de Tulum. Por eso la plusvalía subió al doble", especifica.

La zona de la Riviera Maya, conformada por Cancún, Playa del Carmen y Tulum, es un área emergente y que está muy conectada con otros circuitos turístico. "Tiene cercanía con todo. No es lo mismo que ir a una isla como San Andrés o Punta Cana. En este sector hay muchos sitios por conocer: todos los días hay un destino distinto que recorrer", cuenta.

Gestión a distancia

Marín cuenta que gestiona el arriendo él mismo a través de plataformas como Airbnb y Booking. También tiene su propia cuenta de Instagram (@depto.playadelcarmen). No cuenta con ningún agente externo que le administre la propiedad. Trabaja con empresas de aseo de la zona y cuenta con una persona de confianza que se hace

cargo de todas las emergencias que puedan ocurrir. Por ejemplo, si falla el aire acondicionado o por cualquier tema menor que requiera de asistencia personalizada.

"Trato de ir al menos tres veces al año al departamento. Más que nada para ver que todo marche bien. También aprovecho de descansar. Además de estar cerca de la playa, el edificio está en un complejo que cuenta con seis piscinas", comenta.

¿Los gastos comunes son muy altos?

"Para nada. Son como \$75.000 al mes".

¿Le gustaría comprarse otro departamento?

"Ahora estoy gestionando un crédito hipotecario en México para comprar otro. El préstamo está aprobado (debe poner el 30% de pie), pero todavía no hago la compraventa. Me dieron una tasa del 11% fija y a 20 años. La ventaja de una cuota fija es que no varía como sí lo hacen nuestros hipotecarios que están en UF. Tengo una propiedad vista de dos dormitorios y un baño. Cuesta \$48.000.000 y está a 200 metros de la estación Tren Maya y a 12 minutos de la playa".