

# El Proceso Paso a Paso (Roadmap de Compra)

Guía para el inversionista extranjero en Chile

---

El camino hacia la adquisición de su propiedad en la Patagonia o zona urbana se divide en cinco etapas claras:

## 1. Otorgamiento del Poder (si el comprador está en Europa)

El comprador debe acudir a un **Consulado de Chile** en su país de origen (o ante un notario local europeo si el documento se apostilla bajo el Convenio de La Haya). A través de este acto, faculta a su representante en Chile para realizar los trámites en su nombre.

## 2. Obtención del RUT (inscripción en el SII)

El representante en Chile acude al Servicio de Impuestos Internos (SII) con el poder y la copia del pasaporte del comprador. Solicita el **RUT de Inversionista Extranjero (F2929)**. Este trámite toma pocos días y activa legalmente al comprador en el sistema chileno.

## 3. Estudio de Títulos (la garantía de su inversión)

Nuestros abogados realizan una revisión exhaustiva de la historia legal de la propiedad de los últimos 10 o 30 años. Este estudio asegura que:

- El vendedor sea el dueño real y único.
- La propiedad no tenga hipotecas, embargos, juicios pendientes o prohibiciones de vender.
- Si es un terreno en la Patagonia, que cumpla con las normativas medioambientales y de subdivisiones rurales (SAG).

## 4. Firma de la Escritura Pública ante Notario

Una vez aprobado el estudio de títulos, se redacta el contrato definitivo de **Compraventa**. En Chile, las notarías públicas actúan como ministros de fe. Las partes (o sus representantes) firman la Escritura Pública en la notaría.

**Resguardo del dinero (Instrucciones Notariales):** el dinero de la compra no se le entrega directamente al vendedor. Se deja en custodia en la notaría (habitualmente mediante un vale vista bancario) con instrucciones estrictas: el notario solo liberará y entregará el dinero al vendedor cuando la propiedad esté inscrita a nombre del comprador.

## 5. Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR)

La firma ante el notario **no lo convierte en dueño todavía**. El paso final y más importante es enviar la escritura al Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde está la propiedad. Una vez que el CBR inscribe el terreno a nombre del inversionista extranjero, la compraventa está 100% completada y el comprador es el dueño legal absoluto.

## Financiamiento y Entrada de Capitales

---

- **Pago contado (transferencia internacional):** es la vía más común para extranjeros. El dinero debe ingresar a Chile cumpliendo las normas del Banco Central de Chile (a través del Mercado Cambiario Formal) para garantizar la legalidad del origen de los fondos.

- **Créditos hipotecarios:** los bancos chilenos rara vez otorgan créditos a personas sin residencia legal o sin ingresos demostrables en Chile. Por ello, se recomienda contar con el capital propio para la inversión.