LITORALPRESS

Fecha: 03-05-2025
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Venden parcelas de 5.000 m2 con la chance de ganar hasta $4.000.000 anuales por el arriendo del patio

Pág. : 7
Cm2: 730,6
VPE: $ 4.017.663

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Los terrenos se venden con los paltos incluidos

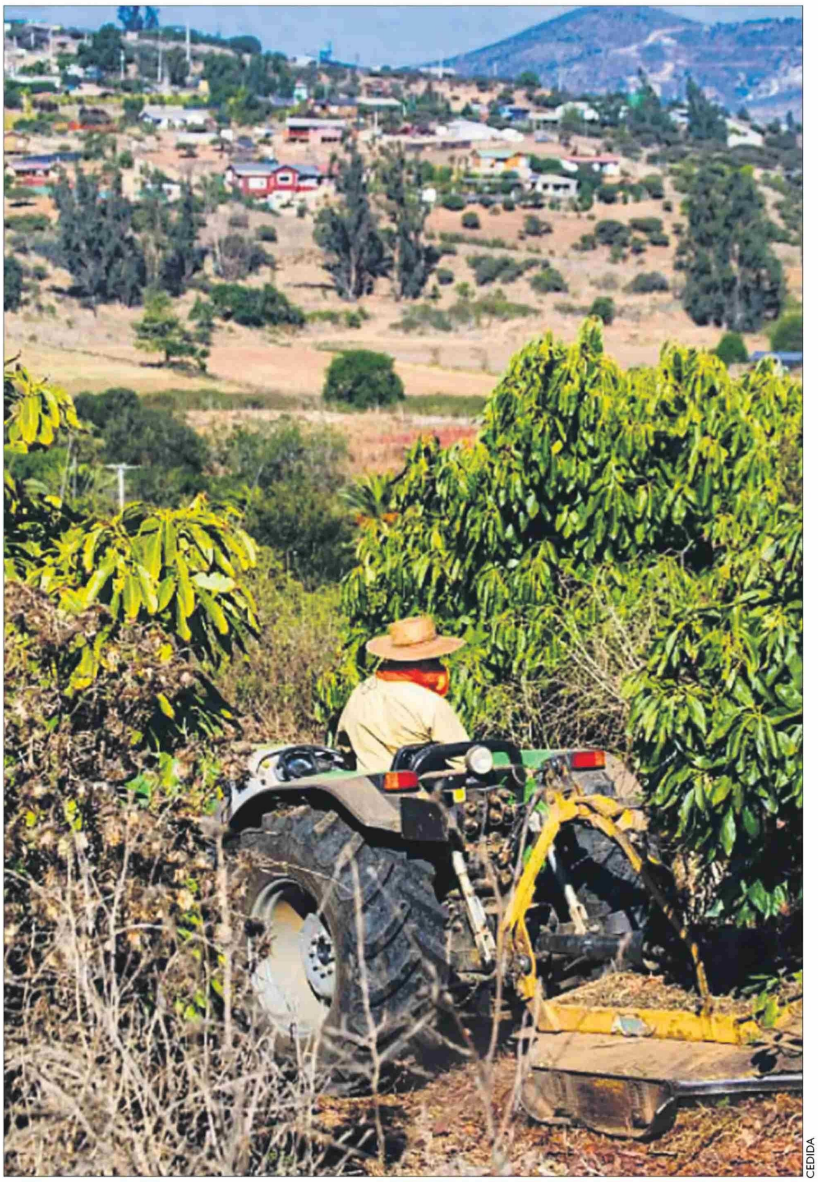
Venden parcelas de 5.000 m2 con la chance de ganar hasta $4.000.000 anuales por el arriendo del patio

BANYELIZ MUÑOZ

A solo 15 minutos de Concón se encuentra el proyecto agroresidencial Cumbres de Aurora desarrollado por Agroinmobiliaria Agua Viva, que propone una idea de negocios bastante innovadora en vivienda e inversión. Este modelo permite adquirir parcelas de hasta 5.000 metros cuadrados, pero además ofrece la posibilidad de que parte de su terreno disponible sea utilizado para cultivar paltos.

Los hermanos Javier (30) y Hernán Villarroel (38), ambos ingenieros, fueron quienes desarrollaron esta propuesta. "Crecimos en una parcela de la comuna de San Esteban. Cuando jóvenes, apreciamos como algunos terrenos productivos se convertían en condominios grandes de casas con patios enormes, donde jamás se ejerció la agricultura. Por eso es que desarrollamos este modelo. Nuestro propósito es que se siga manteniendo el uso del suelo, como también dar una solución habitacional", cuenta Javier.

Puede disponer de 1.000 a 2.000 metros cuadrados para edificar su casa, mientras que lo restante del sitio será administrado por la misma inmobiliaria.



CEDIDA

Las parcelas de uso agroresidencial tienen un valor que va desde las 1.750 UF.

¿De qué trata su propuesta?

"Esto lo hacemos mediante un diseño territorial y máster plan basado en loteos de 5.000 metros cuadrados, donde dejamos una área entre 1.000-2.000 metros cuadrados para desarrollar el proyecto habitacional. La diferencia del terreno, que oscila entre 4.000 y 3.000 metros cuadrados, generamos lo que llamamos cuarteles agrícolas (ahí se ubican los cultivos de paltos) y lo arrendamos por metro cuadrado".

¿Quién y cómo se administra este negocio?

"El propietario no debe salir a buscar arrendatarios. Somos nosotros quienes firmamos directamente un contrato de alquiler con ellos. La idea es que sean a 20 años. Luego de ese periodo de tiempo se negociará seguir por 20 años más o lo que los vecinos estimen conveniente".

¿De qué orden son las ganancias por arriendo?

"Si hablamos de 4.000 metros para cultivo, pagamos $1.000 el metro cuadrado de arriendo, generando un ingreso de $4.000.000, el cual se paga de manera anual. Ahora, como esto obedece a un ciclo productivo del activo biológico (palto), el valor de arriendo se ajusta de manera incremental los tres primeros años, hasta llegar al cuarto año al 100% de valor".

¿Cómo sería eso?

"El primer año se paga el 50% de valor de arriendo por metro cuadrado, porque se establece como año cero del activo biológico. Por lo tanto, las ganancias por concepto de arriendo son de $2.000.000 los dos primeros años. Luego aumenta al tercer año a un 75%, que son $3.000.000, que es cuando comienza el ciclo productivo agrícola, y llega a un 100% del valor de arriendo el metro cuadrado que serían los $4.000.000. Aquí estabilizamos el precio de arriendo durante el ciclo productivo de los cultivos de paltos".

Por otro lado, suma que el arriendo considera también la misma infraestructura que ellos mismos implementan. Es decir, el propietario no tiene que hacer nada: solo disponer de su suelo agrícola.

"El valor final de las ganancias dependerá principalmente del porcentaje del terreno que se destine al cultivo: mientras más metros cuadrados sean arrendados para uso agrícola, mayor será la rentabilidad para el propietario. Se está pagando un cape rate del 7,1%, que es una rentabilidad superior en comparación a otro bienes inmuebles como casas y departamentos, los cuales no superan el 5%", aporta.

¿Cuánto cuestan los terrenos?

"Las parcelas comienzan desde los 1.500 UF en el caso de las tradicionales (sin cultivo) y desde las 1.750 UF para las agroresidenciales".

¿El uso de las ganancias es libre?

"Sí. Los ingresos que obtiene cada propietario por el arriendo pueden usarse libremente. En la mayoría de los casos, los propietarios destinan este dinero a pagar el crédito hipotecario asociado a la compra de la parcela, pero también queda un excedente disponible para otros fines. Es decir, el modelo permite habitar en un entorno natural y sustentable, mientras se obtiene un ingreso pasivo gracias a la producción agrícola profesionalizada que nosotros mismos gestionamos".

¿En qué estado están los paltos?

"Hay en diferentes estados. Algunos van a estar recién plantados. Hay otros que son más adultos y que van a ser reubicados y también hay más jóvenes".

A su vez, Hernán destaca que el proyecto considera la postación de luz, agua potabilizada y caminos. "Al ser un campo productivo, tenemos seguridad 24/7, con cámaras y guardias", señala.

"Tenemos como misión que los campos continúen con su productividad agrícola, pero también abrimos espacios para el desarrollo inmobiliario. A la vez, estamos contribuyendo a la sostenibilidad alimentaria, que es para nosotros lo más importante de nuestra visión de negocio. Se trata de una solución habitacional que integra rentabilidad, conexión con la naturaleza y un estilo de vida sustentable", remata.