

No me alcanza para pagar el pie: **las alternativas financieras que se usan para adquirir una vivienda**



■ Hasta la escritura, la forma preferida de los chilenos es pagar en cuotas durante la construcción del inmueble.

POR SOFÍA PUMPIN

Para muchas personas, el camino para concretar la compra de su primera vivienda comienza con el ahorro del pie del crédito hipotecario, equivalente al 20% del valor de la propiedad.

Sin embargo, en los últimos años ahorrar dicho porcentaje se ha transformado en una

dificultad mayor debido a la brecha “entre el crecimiento en el precio de las viviendas y la menor alza en los ingresos respectivamente en los últimos 10 años”, señaló la Abif.

Según el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner, entre un 70% y 80% de los compradores de viviendas se endeudan para pagar el pie total o parcialmente.

El ejecutivo agregó que, para los chilenos, “la forma preferida de pagar el pie es en cuotas durante la construcción del inmueble, desde la firma de la promesa de compraventa hasta la escritura”.

Pero, si no se logra finalizar el pago en ese período, “se puede complementar con tarjetas de crédito, préstamos de consumo de libre disponibilidad o de personas relacionadas”, agregó. En promedio, el plazo solicitado para esta obligación financiera es de dos a cinco años.

Sin embargo, el académico del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, de la Universidad de los Andes, Santiago Truffa, advirtió que alternativas como préstamos de consumo no son recomendables, pues los créditos de este tipo suelen tener tasas de interés más altas que los hipotecarios,

80%

DE LOS COMPRADORES SE ENDEUDAN PARA PAGAR EL PIE TOTAL O PARCIAL.

“al no estar respaldados por una garantía real, como una casa”. Por eso, recomendó reunir el pie con ahorro personal, evitando endeudarse con créditos costosos.

Factores que afectan al pie

Considerando el actual contexto económico, no son pocas



nidad en base a preferir pagar los estudios o cubrir costos de enfermedades”, aseguró la subgerente comercial área de tasaciones de Colliers, Ivonne Martínez.

En el caso de las personas que sí lograron enterar su pie con la inmobiliaria y luego obtuvieron el respectivo crédito hipotecario, pero no pueden seguir pagando el préstamo para la vivienda, Gleisner recomendó “buscar un acuerdo con el acreedor hipotecario, investigando alternativas de refinanciamiento”.

Otra opción es recurrir a la dación en pago, que consiste en entregar la propiedad al banco para saldar la deuda. Si en un período de seis meses el cliente no cancela lo adeudado, “entra en un proceso de castigo, donde se remata la propiedad”, dijo Martínez.

Truffa ejemplificó que, si la deuda hipotecaria es de UF 7 mil, la casa puede ser rematada en UF 10 mil. “Sin embargo, esa propiedad podría haberse vendido por UF 12 mil o UF 13 mil, lo que implica una pérdida importante”, comentó.

De igual manera, se puede optar por vender la casa y prepagar el crédito, lo que evita quedar registrado como moroso del sistema.

las personas que no pueden seguir pagando el pie de una vivienda, a causa de “un problema de solvencia, como la pérdida del empleo o la falta de ingresos suficientes para cubrir el dividendo mensual”, comentó Truffa.

También inciden “la rotación laboral, el aumento del valor de la UF, costo de oportu-