

Analistas inmobiliarios detallan las condiciones según las cuales conviene endeudarse

¿Crédito de consumo o fines generales? Las opciones para financiar una remodelación

El hipotecario con fines generales deja hipotecada la vivienda, pero da mayor holgura porque se puede pagar hasta en 20 años.

FRANCISCA ORELLANA

La diseñadora gráfica Carla Labra modernizó el departamento que compraron en La Florida, sin quedar endeudada. Para agrandar y colocar una isla en la cocina, cambiar baños y pisos, juntó los ahorros del marido; una herencia que recibió, y lo que no gastaron en viajes por la pandemia. Se fijó un presupuesto de \$12.000.000 y harto esfuerzo familiar.

"No quisimos un crédito de consumo porque teníamos que pagar mucho interés y en algunos casos, se trataba de el doble de lo que pedíamos", dice. Para no gastar, estuvieron encima en la compra de materiales, "buscando ahorros hasta por los marketplaces de Facebook", o cruzaron Santiago para comprar baldosas que les salían hasta \$5.000 más baratas. Una vecina les regaló los sacos de pan que les servían para sacar los escombros y que costaban \$3.000 cada uno: "Fui bien busquilla porque no quería terminar tapada en deudas".

Si bien es la opción más adecuada para solventar una remodelación, muchos acuden a créditos. El abogado inmobiliario y director ejecutivo de RSA Gestión Inmobiliaria, Raúl Saldivia, se compró una casa en San Miguel donde gastó unos \$40.000.000 para cambiar el alcantarillado, el sistema eléctrico, el techo y también la fachada. Pagó al inicio \$20.000.000, pero para terminarla, pidió un crédito hipotecario de fines generales por \$180.000.000 a 20 años, porque los recursos eran de libre disponibilidad y eso le permitía moverse con un poco más de holgura. Pagó un hipotecario que tenía por esta misma vivienda, y le quedó un delta para seguir con las reformas.



"Fui bien busquilla porque no quería terminar tapada en deudas", comentó Carla Lara.

DAVID VELASQUEZ

El gasto puede subir hasta 20%

"El maestro nos decía que faltaban tres baldosas, era un problema porque igual había que comprar una caja extra, que encarecía todo", cuenta Carla Labra, que se excedió en un 20% en el monto de la remodelación de su depto: "Siempre hay imprevistos o materiales que faltan o rompen".

Suzanne Segeur, arquitecta y académica del depto de planificación y ordenamiento territorial de la UTEM, afirma que es poco usual que un presupuesto se ajuste 100% a lo proyectado, ya que normalmente hay modificaciones, cambios o imprevistos (fallas estructurales, por ejemplo) que lo incrementan. "Siempre se trabaja con un extra de 5% a 15% más, porque además siempre hay diferencias entre lo que se diseñó y cómo se construye". Por eso, recomienda no sólo contar con un diseño de la remodelación, sino también hacer visita técnica donde se vea en terreno las posibles fallas.

Los créditos de consumo e hipotecarios de fines generales son los más usados en remodelaciones. "Si requiere un monto bajo, conviene un consumo porque es rápido, se puede sacar en 24 horas o menos, pero tiene una tasa de interés más alta y dan, en promedio, hasta 60 meses para pagarla", dice Cristian

Martínez, gerente general de Crece Inmobiliario. "Se gana \$1.000.000, no debería endeudarse más allá de \$10.000.000, lo ideal es que no pase diez veces la renta líquida".

Esteban Carrasco, director de Ingeniería Comercial de la U. San Sebastián, agrega que se pagan con una tasa fija, no variando la cuota

como los hipotecarios: "Lo que sí, las tasas que se cobran varían mucho de una institución a otra, van desde 12% hasta un 25%".

Si necesita financiamiento mayor, está el hipotecario con fines generales: "Requiere hipotecar la vivienda, pero te dan un porcentaje de liquidez sobre esa garantía. Tiene el beneficio de que se puede pagar hasta en 20 años, y a una tasa menor que un consumo. Y si se tiene hipotecario, se puede sumar a él no variando la cuota, pero sí el plazo", dice Martínez. Carrasco agrega que se ofrecen con tasas de interés más estables, pero son más lentos de gestionar ya que hay que hacer hasta escritura, aumentando su costo.

Otra opción, dice, son los préstamos en cuotas de las tarjetas de crédito: "Si alguien se gasta \$5.000.000 en materiales, se puede pagar en cuotas definidas que, según el Banco Central, a diciembre los ofrecían a tasa de 12%, más barato que un consumo. Me sorprendió".