

Los requisitos para obtener financiamiento

¿Sujeto de crédito? En qué se fijan las instituciones financieras para otorgar un hipotecario

El perfil de riesgo de cada cliente es un concepto clave en el mundo financiero y aunque algunas variables cambian, existen varios puntos de convergencia entre las diversas entidades. Estabilidad laboral y comportamiento de pago son algunas de ellas.



Todos los bancos, cooperativas y otras instituciones financieras analizan el perfil de riesgo del cliente antes de entregar un crédito hipotecario, un estudio que incluye diversos factores, entre ellos, el nivel de ingresos y el historial de pago. Sin embargo, según Gonzalo Islas, decano de la Facultad de Ingeniería y Negocios de la Universidad de Las Américas (UDLA), uno de los cambios más relevantes en los últimos meses ha sido la incorporación, dentro de los criterios de análisis, del impacto que la inflación puede tener en la capacidad de pago.

El último informe de estabilidad financiera del Banco Central de Chile muestra tres cambios importantes en el mercado de créditos hipotecarios: primero, el incremento en las tasas de los créditos (tema que ha estado muy presente en la discusión pública en los últimos meses; segundo, un mayor uso de créditos de tasa variable; y, finalmente, una reducción de los plazos promedio de los créditos. Estos tres factores nos indican que el acceso a créditos de largo plazo es más difícil y costoso", señala el académico de la UDLA.

En tanto, Cristián Montero, socio de Adactiva, explica que la carga financiera de largo plazo, es decir, las cuotas de los créditos hipotecarios, no puede superar entre el 25% y el 30% de los ingresos. Por eso,

Usualmente, tanto quien solicita el crédito hipotecario como su aval o codeudor, deben cumplir con requisitos básicos para el oferente: solvencia, comportamiento de pago e ingresos son los mínimos.



invita a la organización. "Si quieres invertir en varias propiedades hay que tener bien ordenados los contratos de arriendos y asegurarse que los depósitos por ese concepto se estén haciendo", sostiene.

Igualmente, el especialista afirma que es clave no sobre endeudarse porque el uso de tarjetas de crédito y de líneas de crédito también aumentan la carga financiera.

Condiciones generales

El docente de la Escuela de Administración y Negocios de Duoc UC sede San Bernardo, Francisco Muñoz, explica que, aunque cada institución financiera define sus condiciones para generar colocaciones, a la luz de las con-

diciones actuales, los principales requisitos para optar por un crédito hipotecario son:

1. Estabilidad laboral: asociada a renta demostrable y proyectable. En este sentido y subsidiariamente se evalúa la solvencia del empleador, como agente salarial, asociado al ciclo del negocio y las condiciones microeconómicas e industriales.

2. Comportamiento de pago: los modelos de evaluación de créditos, analizan el historial en el sistema, no sólo financiero, sino que retail y servicios, en cuanto a conductas responsables de pago en forma y plazo.

3. Calificación de riesgo: Dada la situación anterior, los prospectos sujeto de crédito, son calificados con niveles de solven-

cia y securitización en grados mayor o menor, lo que condiciona muchas veces los valores de inyección de fondos, las condiciones y las tasas ofertadas.

4. Evaluación de impacto en la renta neta: Los niveles de endeudamiento razonables, se analizan según el nivel de renta generado por el solicitante. Con eso se evalúa monto (capital e intereses), plazos y garantías exigidas, a fin de determinar la viabilidad del crédito y factibilidad de recuperación por parte del prestador.

5. Solvencia aval: parte de la caución del crédito consiste en verificar antecedentes del aval a fin de determinar la solvencia y el soporte que éste genera para su avalado.