LITORALPRESS

Fecha: 26-10-2024
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Detalle por comuna: ¿cuánto requieren ganar los independientes para comprar un departamento de un dormitorio?

Pág. : 10
Cm2: 727,7
VPE: $ 4.001.692

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Si postula a un crédito debe asegurarse de contar con al menos dos ejercicios tributarios

Detalle por comuna: ¿cuánto requieren ganar los independientes para comprar un departamento de un dormitorio?

Comuna por comuna: los sueldos que requieren los independientes para comprar un departamento nuevo

Comuna	Valor UF (Depto 1 dormitorio 1 baño)	Dividendo al 80% a 30 años/ Tasa 4,8%	Dependientes	Independientes
Conchalí	2.576	$410.365	$1.641.461	$2.376.015
La Cisterna	2.840	$452.503	$1.810.011	$2.619.990
Santiago Centro	2.990	$476.418	$1.905.674	$2.758.463
Estación Central	2.250	$358.358	$1.433.431	$2.074.892
Nuñoa	3.100	$493.881	$1.975.523	$2.859.570
San Joaquín	2.882	$459.336	$1.837.343	$2.659.554
Quinta Normal	2.800	$446.049	$1.784.197	$2.582.625
San Miguel	3.036	$483.631	$1.934.525	$2.800.224
Providencia	5.847	$931.578	$3.726.314	$5.393.839
Las Condes	5.051	$804.787	$3.219.146	$4.659.714
Lo Barnechea	6.870	$1.094.813	$4.379.254	$6.338.970
Vitacura	7.990	$1.273.233	$5.092.932	$7.372.019
Referencia de valor UF	***$37.961,63***			

Fuente: Brokers Digitales

La variabilidad de ingresos provoca un duro castigo de parte de las entidades financieras por el factor riesgo, pero hay formas de aminorarlo.

Banyeliz Muñoz

En Chile hay un montón de jóvenes profesionales que prestan servicios de manera independiente; entre ellos, médicos, odontólogos, periodistas, publicistas, arquitectos, diseñadores e ingenieros. También están los pequeños y grandes empresarios que deben emitir boletas de honorarios. En todos los casos, las entidades bancarias realizan un minucioso análisis de su trayectoria laboral y económica, aplicando una suerte de castigo en sus ingresos presentados.

Un análisis de la firma de asesorías inmobiliarias Brokers Digitales, tomando como referencia los valores representativos de proyectos de inversión en las principales comunas de la capital, detectó cuánto requiere ganar un trabajador independiente para comprar un inmueble, considerando que las entidades bancarias aplican un ajuste que varía entre un 20% o 30% de sus ingresos.

Álvaro Acosta, director de finanzas corporativas de OpenBBK, confirma que a los independientes se les evalúa de manera distinta. "El banco le otorga más riesgo a un cliente que no tiene ingresos fijos y que no es empleado de una empresa. No hay una estabilidad en sus ingresos como sí tiene un trabajador con contrato. La situación de los independientes es en desmedro si se compara con un cliente dependiente", admite.

> **El banco le otorga más riesgo a un cliente que no tiene ingresos fijos**
> Álvaro Acosta, OpenBBK

La misma opinión tiene Francisco Calderón, gerente general de Brokers Digitales. "Las instituciones financieras van a considerar que su ingreso tiene una variabilidad. Y ante esa variabilidad van a castigarlo en un 30%. Por ejemplo, si un profesional gana $2.000.000 como independiente, para el banco esa persona gana $1.400.000", explica.

Lo mismo que las personas que tienen su propia empresa y están contratados en ella. "El banco evalúa a la compañía, sus ventas, el sueldo y los retiros como una sola cosa. Lo mensualiza, saca un promedio y a eso le va a aplicar un castigo del 30%. Si una persona tiene una compañía y se paga $1.000.000 de sueldo todos los meses, y además hace retiro de sus utilidades de $1.000.000, para el banco va a ganar $2.000.000. Y por ser ingresos variables va a tener un castigo de un 30%, por lo tanto, va a considerar un ingreso de $1.400.000", precisa.

¿Por qué se les castiga tanto?

"El banco debe tener esta capacidad de decir que la persona va a seguir ganando lo que dice que gana o lo que demuestra que gana: tiene que predecir el futuro. Y una forma de hacerlo es ver la estabilidad que ha tenido hacia el pasado. Buscan cubrir el riesgo de la variabilidad del ingreso a través de esta rebaja".

Antigüedad de ingresos

Calderón suma que otro ítem importante es la antigüedad de sus ingresos. "Si hace boletas como doctor, arquitecto o contratista y la está haciendo hace seis meses, no va a ser un historial suficiente. Es importante que la persona cuente con un historial de al menos dos años consecutivos declarando impuestos. Si estamos en el 2024, debería haber tenido ingresos todos los meses de 2022 y 2023 para que aparezcan en su declaración de impuestos de 2024. Además, tiene que haber emitido boletas durante todos los meses. Tiene que tener al menos dos ejercicios tributarios hechos como antigüedad para ser considerados", indica.

En ese sentido, el especialista llama a prepararse y planificarse con tiempo. "Muchas personas tienen ingresos que no han declarado. Luego eso le juega en contra a la hora de demostrar los ingresos que tienen y que son los que van a permitir que la persona acceda a crédito hipotecario".

¿Qué otras chances hay de calificar si los ingresos son insuficientes?

"Lo que muchos hacen para aumentar la capacidad de crédito es complementar renta con su pareja: eso le permite duplicar los ingresos. También da la posibilidad acceder a propiedades de mayor valor. La otra alternativa es pagar un pie mayor. A veces con ahorros o negociando con la inmobiliaria un pago en cuotas. En vez de pedirlo al 80%, lo piden al 70%. Y ese 30% lo pagan en cuotas. Al pedir un menor crédito, le exigen menos renta y eso puede permitir que opten al crédito siendo independientes".

¿Tienen chances de invertir?

"Sí. Muchos preparan desde antes y han utilizado este periodo de preparación para pagar el pie en cuotas u ahorrar el dinero para pagar el pie. Y compran en comunas donde hay unidades de inversión, que son más baratas y tienen precios que van entre las 2.000 UF y 2.500 UF; entre ellas, Independencia, Conchalí y La Cisterna. Son lugares que todavía hay propiedades en ese rango de precios".