



El asesor inmobiliario Cristian Lecaros aconseja prepararse un año antes para comprar una propiedad

# ¿No le dan el hipotecario? Cinco estrategias para mejorar su perfil financiero y lograr el crédito

El ejecutivo dictará tres charlas en la Expo Vivienda 2024, que parte hoy hasta el domingo.

FRANCISCA ORELLANA

“Hoy día solamente una de cada seis personas puede acceder a un crédito hipotecario, es muy poco”, cuenta Cristian Lecaros (47 años), asesor en inversiones inmobiliarias y fundador de Lecaros Group. Si bien las condiciones financieras están más restrictivas para dar un préstamo, indica que también influye que son pocos los candidatos que se preparan y mejoran con tiempo su “perfil financiero” para lograrlo.

Es lo que hay que hacer, dice el ingeniero comercial, creador de empresas como Portalinversionista.com: “En general la gente no tiene una estrategia detrás para comprar una propiedad, se mueve más con el día a día, cuando lo ideal es prepararse al menos uno o dos años de anticipación”. Considera que es un plazo adecuado para hacer los cambios necesarios para lograr no sólo los ingresos que se necesitan, sino también para tener la reputación financiera adecuada para ser aprobado por un banco o una mutuaría: “Hay gente que quiere pedir un hipotecario y ni siquiera sabe que está en Dicom”.

¿Qué hacer entonces? El ejecutivo, que dictará la charla “3 Estrategias para mejorar mi capacidad de crédito” en la Expo Vivienda 2024 de FISA este 8 al 10 de noviembre en Metropolitano Santiago, entrega las siguientes opciones:

**1) ¿Sabe cómo están sus finanzas?** Lecaros explica que como hay mucho desconocimiento de las deudas que se mantienen, lo mejor es partir revisando el Informe de Deudas del Sistema Financiero de la Comisión para el Mercado Financiero, que permite revisar de forma gratuita y actualizada las deudas que se tienen con bancos, tarjetas y cooperativas, si tiene cupo o si es un buen pagador, que le pudiera dar mayor credibilidad frente a una institución financiera.

**2) Demostrar todos los ingresos.** El asesor dice que hay



RICHARD SALGADO

Cristián Lecaros.

Hay vías para enfrentar las condiciones financieras más restrictivas.

que justificar todo el dinero que se recibe mediante boletas o contratos, porque es la manera que tiene el sistema financiero para validar los ingresos. Si tiene ingresos no demostrables, no se toman en cuenta: “Si se cambia de trabajo, tiene que ser por más plata de que ganaba antes, y con contrato indefinido”.

Explica que, incluso, los ingresos por arriendo deben estar fundamentados en un contrato notariado del alquiler. Y que cualquier bien que tenga una persona, sirve también para mejorar el perfil para el crédito: “Cuando partí, llegué a tener hasta diez departamentos (para arriendo) antes de comprar mi casa propia. El arriendo de estos departamentos neteaban el dividendo, y a la vez tenía un patrimonio con los contratos”.

**3) Busque un pituto.** Se espera que el dividendo del crédito hipotecario no supere el 30% de los ingresos, si no le alcanza, “se tiene que hacer un plan de trabajo para aumentar los ingresos por un periodo de tiempo. Depende mucho de la profesión, pero hay médicos que pueden hacer turnos extra o

profesores que puede hacer clases particulares que les ayuda a mejorar el sueldo”

**4) Pague las deudas primero.** “Si yo prepago el crédito de consumo que tengo, salgo antes, pago menos interés y estoy más limpio financieramente”, señala. E indica que es conveniente cerrar todas las tarjetas de crédito que no se usen, porque igual se contempla dentro de los montos asignados al titular, reduciendo su capacidad financiera.

**5) Cerco al gasto hormiga.** Para que pueda ahorrar o evitar meterse en más gastos, aconseja reducir al mínimo las compras como cambiar el auto, los seguros o evitar créditos de consumo: “Se tienen muchos gastos no entendibles como seguros que van quemando tu capacidad disponible para obtener el crédito”. En este ítem, es relevante detectar gastos hormigas, aquellos desembolsos pequeños de dinero que se hacen en el día, pero cuya suma mensual es alta. ¿Un ejemplo? Los cafés que se compra en las mañanas, las cajetillas de cigarro, las salidas a comer o traslados por aplicación.

## Expo Vivienda 2024: rebajas de hasta 20% y gift card de \$600.000

Desde este viernes 8 hasta el domingo 10 de noviembre se realizará la Expo Vivienda 2024, feria inmobiliaria organizada por Fisa en Metropolitano Santiago, donde se podrá conocer la oferta inmobiliaria de más de 100 proyectos de casas y departamentos en blanco, verde y entrega inmediata, además de parcelas y terrenos a lo largo del país. Habrá opciones con hasta 20% de descuento en propiedades desde las 1.500 UF, oportunidades de financiamiento, asesorías y charlas y subsidios. Por ejemplo, CFL Inmobiliaria ofrecerá financiar el pie en hasta 36 cuotas sin interés y hasta 20% de rebaja en unidades seleccionadas, o Leben, con propiedades desde 2.390 UF, regalará una gift card de \$600.000 en Ikea para quienes reserven una propiedad, y la opción de pagar el pie en hasta 60 meses.