

Especialistas cuentan las formas de financiar el rediseño de una propiedad según el presupuesto

Arquitecto remodeló su casa con dos créditos de consumo: gastó \$40.000.0000

Para proyectos de más de 1.500 UF se puede pedir un hipotecario con fines generales, que tiene una tasa levemente superior a uno convencional.

BANYELIZ MUÑOZ

El arquitecto Hans Madariaga (47) andaba buscando una casa para habitar junto a su pareja y encontró una buena oportunidad en Ñuñoa. La vivienda estaba en mal estado, pero consideró que el precio era bueno por los metros cuadrados que tenía el terreno -170- y por su ubicación. Pagó \$145.000.000 en diciembre de 2019, la casa misma medía 77 metros cuadrados.

Si bien tenía los ahorros para remodelar (había vendido un departamento), la pandemia le cambió sus planes.

“No tenía pensado pedir un crédito de consumo. Pero justo llegó la pandemia y los precios de los materiales se duplicaron. A fines de año se me terminó la plata, así que tuve que pedir al banco \$25.000.000”, comenta.

Luego surgió el tema de la escasez de materiales: “Tenía que comprar unas vigas de acero para reparar la cubierta y no había stock. Tuve que esperar meses y el costo casi se triplicó. Lo que tenía de presupuesto tampoco me alcanzó”.

Por eso tuvo que pedir un segundo crédito de consumo a otro banco por \$15.000.000.

“En este momento estoy pagando los dos. La tasa más alta fue de 1,2 mensual. Uno de los créditos fue a 60 meses y el otro, a 48. Los muebles de cocina los pagué con tarjeta de crédito”.

¿Valió la pena?

“De todas maneras. Tenía una cocina enana y un baño gigante, así que invertí esa relación y ahora tenemos una cocina más grande. La casa tenía tres dormitorios y eliminé uno. Dejamos dos baños, uno en suite y el otro para uso común. Cambié todo el programa interno de la casa. La cubierta también fue renovada por completo, pero lo más importante es que mejoré las condiciones de habitabilidad”.

Otras opciones

Álvaro Acosta, director ejecutivo de OpenBBK, dice que una buena alternativa para financiar una remodelación integral o una ampliación -que muchas veces suelen ser bastante costosas- es hacerlo a través de un crédito hipotecario de fines generales, que suelen financiar montos desde las 1.500 UF



Madariaga integró la cocina al comedor y ganó espacio al achicar el baño.

(\$57.628.695), dependiendo del tipo de entidad bancaria.

Hoy son pocas los bancos que los otorgan -dice- como también son escasos los clientes que pueden acceder a este.

“Los créditos hipotecarios de fines generales van en descenso desde el año 2019. Después de la descapitalización del mercado de capitales (por los retiros de los fondos de pensiones) y de la crisis económica, es muy difícil que la banca en general mantenga las mismas condiciones de crédito que teníamos hasta ese año. Además, es un crédito más riesgoso”, indica.

¿Cómo son las condiciones de crédito?

“Son un poquito menos favorables que las condiciones de un hipotecario normal. Al ser más riesgoso, la tasa es levemente más alta, el crédito es levemente más corto y el monto a financiar es levemente más bajo”.

El crédito de fines generales, como su nombre lo dice, significa que el cliente puede hacer lo que guste con el dinero.

“En este tipo de créditos uno puede refinanciar su deuda hipotecaria y pedir más plata sobre la misma garantía para hacer lo que uno quiera. Por ejemplo, ampliar o remodelar su casa, pagar créditos de consumo, comprarse un auto, lo que uno quiera puede hacer con ese saldo del monto del crédito”, explica Acosta.

Ahora bien, si es que no cuenta con los ahorros suficientes para financiar una remodelación, un crédito de consumo también puede ser una buena alternativa para llevar a cabo dicha tarea, siempre que se trate de montos menores.

“Lo ideal es que el crédito de consumo sea lo más largo posible. Idealmente, 60 meses o hasta 72 si es que encuentra la posibilidad (depende del historial crediticio y la capacidad de pago de cada cliente). También que sea con una tasa bien bajita, cosa que esta nueva deuda que va a pagar mensualmente no le coma su ingreso familiar”, advierte Acosta.

“La carga financiera total no debe



Las ventanas y los recubrimientos exteriores fueron completamente renovados.

ser superar el 40% de su ingreso. Si una persona gana \$1.500.000, tiene un dividendo de \$400.000 y se mete en un crédito de consumo por \$10.000.000, la cuota le va a quedar \$300.000. Ahí está duplicando su carga financiera. Por lo mismo, hay que tener cuidado con eso”, enfatiza.

Otra recomendación que entrega es jamás pedir créditos de consumo cortos, como a 12 meses.

“Eso es autoengañarse. Muchos prefieren tomarlo en 12 meses para no pagar muchos intereses. El tema es si puede pagar o no la cuota. Si la cuota le va a salir \$600.000, por ejemplo, le puede comer su carga financiera. No va a poder pagar y se va a terminar sobreendeudando en otro producto para poder pagar esa cuota”, alerta.

¿Y las tarjetas de créditos o líneas de crédito?

“Los intereses en esos casos son realmente altos. Si el cliente no paga la deuda completa mensual puede ir acumulando intereses sobre intereses todos los meses, hasta que eso se transforme en una bola de deuda de corto plazo que no va a poder pagar nunca”.

Francisco Calderón, gerente de la empresa Brokers Digitales, añade que los créditos de consumo hoy están mucho más baratos que en los últimos dos años, pero siguen siendo un producto relativamente caro, aunque no más que las tarjetas de créditos o líneas de créditos.

Otra opción es obtener un hipotecario con 5% o 10% extra sobre el monto de financiamiento de la propiedad para destinarlo a remodelaciones.

“No está garantizado que se lo den. Para las viviendas de 5.000 UF hacia arriba sí está ese espacio. No tiene un nombre el particular: solo basta con ir al banco y decir que también quiere financiar su remodelación. Esta alternativa representa una carga financiera anual más baja, pero va a estar pagando la deuda por mucho más tiempo”, explica.