

Para que el sueño de la casa propia no se transforme en pesadilla

¿Está pensando en comprar una vivienda? Lea atentamente los consejos de los expertos antes de dar este trascendental paso.

Para la mayoría de los chilenos tener una casa propia sigue siendo una de las principales aspiraciones. Sin embargo, la crisis económica, la inflación y la caída de las bolsas, hacen que veamos este sueño cada vez más lejos.

¿Es un buen momento para embarcarse en un crédito hipotecario? Gustavo Contesse, docente de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Mayor, es optimista al respecto. El economista explica que, si bien los intereses de los préstamos hipotecarios mantendrán una tendencia al alza en los próximos meses, el monto total del dividendo a pagar puede que no suba en exceso: “la sobreoferta de viviendas y la presión a la baja en los precios de los bienes raíces hacen que los precios se estabilicen”, explica.

Contesse asegura que lo más conveniente al momento de comprar una propiedad es endeudarse lo menos posible. “Una norma sana en los países desarrollados es ahorrar el máximo de dinero durante los primeros años de matrimonio, en los que los gastos son menores, para evitar contraer deudas altas”, recomienda el docente.

El académico explica que desde el punto de vista económico, y tomando en cuenta la igualdad de condiciones precio-calidad, es más conveniente comprar una vivienda nueva, ya que los intereses del dividendo son considerados como gastos para efectos del pago de impuesto a la renta.

De todas maneras, Contesse recomienda que antes de decidir realizar la inversión en la casa propia, la familia organice responsablemente su presupuesto.

“Una vez que se decide recurrir al banco hay que procurar primero que la deuda no exceda el 50 por ciento del valor de la vivienda, y en segundo lugar, que el monto de dividendo a pagar no exceda del 25 ó 35 por ciento del total de los ingresos del grupo familiar”, comenta el académico.

El economista recomienda comprar una vivienda en un plazo no superior a los 15 años, “de todas maneras, esto depende del monto de dividendo hipotecario que uno esté dispuesto a pagar. Hay que tener en cuenta que a mayor plazo, menor dividendo y más intereses”.

Pero las consideraciones económicas no son las únicas que debe-

mos tomar en cuenta al momento de elegir una casa, que de seguro, será nuestro lugar de residencia por muchos años. La estructura, la calidad de los materiales, el barrio, son algunos de los elementos que debemos tener presentes al momento de decidir.

Para Ignacio Volante, director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Mayor, la orientación, cómo y de qué está construida la vivienda, cuáles son los recintos que ofrece y cómo se relaciona el precio de la propiedad con lo que se oferta al momento de visitarla, son algunas de las claves para elegir correctamente el futuro hogar.

El docente explica que para

no encontrarse con desagradables sorpresas en el futuro, los compradores deben ser muy rigurosos al momento de revisar la construcción, fijándose que no exista humedad a la vista y poniendo especial atención en la aislación térmica e impermeabilización, proporción de los recintos y en los materiales.

“Ciertamente las casas en hormigón y albañilería reforzada son las que aceptan mejor las ampliaciones y remodelaciones. El material que más se usa es el hormigón armado, que es el mejor para enfrentar terremotos e incendios”, cuenta el académico.

Volante agrega que un compra-

dor inexperto debe asegurarse que la propiedad no tenga problemas estructurales, los que son fácilmente identificables si se observa con detenimiento: “generalmente se ven grietas verticales, humedad, rastros de polvo o materia estructural expuesta como enfierraduras o resaltes metálicos”, dice.

El experto asegura que también es necesario tener en cuenta la orientación de la vivienda, siendo lo ideal que el norte abarque la mayor superficie de la construcción; que sea abierta al sur para generar ventilación cruzada, y cerrada o protegida al poniente, que es muy agobiante en Santiago.

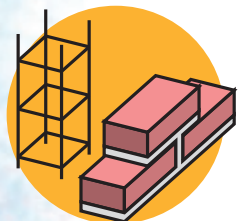
Volante agrega que los futuros

Es un programa de Extensión de la Universidad Mayor, orientado a compartir con la comunidad el conocimiento que se genera y discute en sus aulas, para orientar las decisiones y mejorar la calidad de vida de las personas. Encuéntrelo cada viernes en La Tercera. Para mayor información, visite www.mayorbienestar.cl

Para tener en cuenta



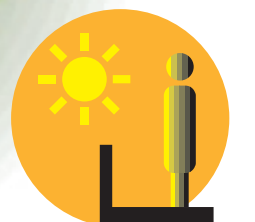
Conozca el plan regulador de la comuna para no encontrarse con sorpresas desagradables después.



El hormigón y la albañilería reforzada son los materiales que mejor se adaptan a ampliaciones y remodelaciones.



Fijarse que no exista humedad a la vista. Revisar aislación térmica e impermeabilización.



La orientación de la vivienda. Cómo y de qué está construida.

Fuente: Facultad de Arquitectura de la Universidad Mayor.



Juan D.