



Segunda vivienda:

Las claves para escoger la opción adecuada

Antes de comprar, el interesado debe hacerse varias preguntas. ¿Quiero casa, sitio o departamento?
¿La financiaré con recursos propios o un crédito? ¿Quiero ponerla en arriendo?

Publicado: Sábado, 24 de Enero de 2015

Elegir una segunda o tercera vivienda en un lago es una tarea entretenida. Pero tiene su lado serio.

Según explican los especialistas, al momento de comprar una propiedad en la costa hay que considerar varios factores.

Primero que todo, hay que establecer cuál es la real capacidad de pago y estudiar los escenarios económicos actuales del país. En este sentido, dice Orlando Muñoz, de Enacte, que si no se cuenta con capitales propios hay fijarse en las actuales exigencias de las entidades financieras.

Estas últimas, afirman los expertos, han subido en el último tiempo sus requisitos para otorgar los créditos hipotecarios, por lo que es clave contar con un buen historial de pagos y un nivel de ingresos acorde a lo que se desea adquirir.

En este sentido, señala Cristián Silva, de Fermont, al ser una segunda vivienda, hay que definir si la(s) primera(s) tiene deuda -en qué periodo se encuentra- o si está completamente pagada. Esto es fundamental para la solicitud de un crédito hipotecario, aclara.

Cuestiones esenciales

También hay que preguntarse antes de comprar cuáles son los fines para los que se compra la vivienda.

¿La usará solo la familia? ¿Quiero usarla también para obtener una renta?

"Cuando el destino de la vivienda será el uso exclusivo del propietario, puede que el escenario económico actual no influya en demasía en la decisión de adquirir y mantener los costos que implica una segunda vivienda. Pero si se tratase de una compra con pretensiones mixtas, uso propio, arriendo de temporada, serán factores determinantes la ubicación, el entorno recreacional y cercanía a la playa, lago, centros comerciales y otros focos de entretención, pues ellos respaldan la inversión y garantizan un buen retorno, afirma Muñoz.

Muchas opciones

Explica Orlando Muñoz que la rentabilidad de una segunda vivienda depende de qué tan demandada y atractiva sea la zona donde se emplaza.

"Además, hay que tomar en cuenta las leyes a que una vivienda con destino de arriendo por temporada o de manera ocasional está sujeta y sus contratos asociados. El mercado y la demanda del bien raíz permitirá poder desembolsar el pago de este tipo de control siempre y cuando la variable ubicación, tamaño y estado sean de excelente estándar".



Orlando Muñoz R.

Añade que antes de tomar una decisión se deben tomar en cuenta gastos comunes, contribuciones, control administrativo y -si se desea poner en alquiler- el costo variable que implica la preparación de la vivienda para su arriendo.

Y otro aspecto importante, dicen los especialistas, es fijarse en el tipo de régimen al que está adscrita la propiedad. Por ejemplo, si pertenece a un condominio de viviendas o no, pues ello implica el pago de gastos comunes y respetar una serie de normas sobre convivencia o estilos de construcción.

Otra pregunta relevante es decidir si se comprará una casa, departamento o sitio.

Si lo que se decide comprar es un terreno, se deben considerar otros factores.

"Por ejemplo, la orientación, el ruido, cercanía o lejanía a servicios, comercio, entre otros aspectos", afirma Eugenio Fernández, corredor de Sainte-Marie & Fernández Propiedades.

Recomienda el profesional que para poder tener un conocimiento cabal del terreno que nos interesa es recomendable visitarlo en distintas épocas del año, averiguar cuán concurrido es, investigar el clima, ver los precios del sector y, en general, imaginar lo que queremos en todos sus aspectos.

"Ahora, si tenemos intenciones de construir en el terreno, es muy importante saber qué podemos o no hacer en él, para lo cual se debe pedir un informe previo del sitio en la municipalidad que corresponda. Este contendrá toda la información respecto de las restricciones establecidas en el plan regulador".

También aconseja fijarse en un punto clave: los derechos de agua. "Ellos pueden ser esenciales en algunos sectores, especialmente en la zona central. Además, dependiendo de las dimensiones del sitio, puede transformarse en una variable vital, pues mantener un jardín en 5.000 metros cuadrados con agua potable tiene un costo considerable".

La organización es clave

Afirman los expertos que a la hora de elegir un condominio de segunda vivienda es fundamental fijarse que éste cuente con una administración profesional. Para ello, por ejemplo, es importante elegir un administrador profesional que informe y transparente su gestión; elegir un comité de administración capacitado y eficiente, y contratar personal idóneo, capacitado y bien remunerado, entre otros. Y los dueños deben estar siempre al pendiente de todo, nunca dejar de participar.

Link:

<http://www.edicionesespeciales.elmercurio.com/destacadas/detalle/index.asp?idnoticia=201501241810917>