

14 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo El abanico del mercado inmobiliario propone diversas opciones a la hora de comprar una propiedad. Hay quienes prefieren las unidades para refaccionar, quienes adquieren a estrenar y por otro lado, existe la posibilidad de comprar departamentos en pozo, los que están en obras. Seleccionando una vivienda antes que esté construida o mientras está en plena ejecución por la cual se pagan cuotas de forma mensual. Esta última opción es muy frecuente para quienes compran su primera propiedad y es una inversión que suele ser redituable según el momento de ingreso y se puede lograr un precio preferencial, entre 20 a 30% por debajo del valor de mercado respecto de la cotización cuando se reciben las unidades. Sin embargo, hay muchas cosas a tener en cuenta a la hora de concretar la operación y los especialistas recomiendan diferentes tips a tener presente para no cometer errores que a veces son comunes y pueden traer dolores de cabeza a futuro. Analizar bien antes de invertir En primer lugar hay que evaluar cuál es el objetivo de la compra. Si es una propiedad para vivir se debe analizar el proyecto en base a las necesidades y motivaciones personales. Hay veces que la gente se apura y no se analiza bien la operación. Sebastián Orlandi, socio del proyecto inmobiliario AERA (actualmente en obras en Villa Lynch, partido de San Martín), dijo a Infobae que “siempre es recomendable hacer una lista que ordene las prioridades que son más relevantes como consumidores. Por ejemplo, la zona en la que está la vivienda, la cantidad de ambientes, amenities que queremos tener, entre otras cuestiones”. En caso que sea para inversión y buscando una renta a futuro lo mejor es pensar en desarrollos que satisfagan tendencias que se están dando en el Real Estate en la actualidad (no pueden faltar grandes expansiones y conexión exterior desde que llegó la pandemia, áreas de coworking y espacio guarda bicicletas además de cocheras). De esta forma, a futuro es más simple vender la propiedad. Indagar sobre los desarrolladores y constructores Otro aspecto que no debe descuidarse tanto para

quien esté por concretar como quien tenga intenciones de hacerlo, es averiguar bien los antecedentes del desarrollador y constructores (en caso de ser varios), siendo datos fundamentales. “También aconsejo que se explore quien lo comercializa y quien será el escribano interviniente, el tiempo estimado de construcción, la forma de pago, el componente legal y el valor por metro cuadrado de la zona. Todo eso aportará previsión y evitará traumas para el mañana”, comentó a Infobae Ariel Champanier de Re/Max Premium. Es importante entender quién es la desarrolladora que lleva adelante el proyecto. Al comprar de pozo es importante acceder al track récord del desarrollador para ver qué obras ha realizado y como las han terminado. Sobre el pago de la unidad Otra cuestión muy importante a la hora de comprar en pozo tiene que ver con el pago del departamento. En la mayoría de los casos se abona un anticipo o capital inicial y luego cuotas mensuales que suelen ser variables y generan incertidumbre para quienes quieren comprar. “En este sentido, es importante antes de comprar analizar las finanzas personales y entender cuánto hemos ahorrado en los últimos meses en promedio, cuáles son los ingresos y gastos mensuales para entender en donde se puede ahorrar (sin ahorcarnos) y saber cuánto tendríamos a disposición para pagar una cuota mensual”, destacó Orlandi. Varios desarrolladores ofrecen cuotas en pesos más alguna indexación como por el ejemplo a través del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). Esta es una gran forma de pagar, advierten expertos, ya que si se gana en pesos es vital pagar en nuestra moneda que permite estar más a salvo que si hay que pagar una cuota en dólares. Orlandi, añadió: “Si gano en pesos pero debo pagar en dólares, obtenerlos al tipo de cambio oficial o MEP podría ser difícil y además, en caso que haya una devaluación mi sueldo tardará más en recomponerse versus el valor del dólar”. Acuerdos Hay diferentes variantes en cuanto a los contratos, va a depender lo que propone el desarrollador, los honorarios (comisión) inmobiliarios son del 4% mas IVA, la

escritura es larga, por lo general se termina escriturando como mínimo 1 año después de haber recibido la unidad, hay veces que incluso demora mucho mas tiempo. Pero es necesario saber más o menos antes de comprar cuánto puede oscilar ese costo que no es un detalle menor. Por regla general, en las unidades de emprendimientos en pozo o en obra, el comprador va realizando aportes parciales desde la firma del boleto o instrumento de adhesión hasta la entrega efectiva de la unidad terminada. Estos aportes en la actual coyuntura tienen un primer aporte que es habitualmente del 35-40% a la firma del boleto. Este, puede ser en dólares, o en pesos al tipo de cambio equivalente al dólar libre o dólar contado con liquidación. Plazos de obra Dos de los puntos más trascendentales dentro del desarrollo inmobiliario también son los tiempos de obra y los materiales con los que son realizados. Orlandi, señaló que “estos tienen que estar especificados en el contrato y/o boleto de compra. Los materiales y tipo de terminación suelen estar comunicados por el desarrollador y debe ser parte del contrato/boleto a firmar, ya que ahí se deja expresa definición de lo que uno recibirá. Cuanto más detalle tenga ese documento, más seguridad nos brindará. Igual con los plazos de entrega. Esto tiene que estar expresamente definido en el boleto/documento a firmar con cláusulas de incumplimiento para ambas partes, tanto para los compradores en caso de no pagar, como para los vendedores en caso de no cumplir con la entrega”. En general se da que la desarrolladora tarda mas de lo indicado, otras veces terminan siendo mas cuotas de las proyectadas o un incremento mayor de la cuota. “Para solucionarlo lo mejor primero es charlar, tener todo asentado, y llegado el caso acudir a un buen abogado. Si lo tengo por escrito no seria un problema, el reclamo es a la desarrolladora”, amplió Champanier. Algo aconsejable antes de firmar la posesión del inmueble (una vez concluido) es verlo y recorrerlo, y si se ven aspectos que no fueron cumplidos (por ejemplo si los pisos eran porcelanatos y al abrir la puerta son de cerámica de inferior calidad), se avisa a la

inmobiliaria o desarrollador. Generalmente se solucionan o se modifican errores constructivos para evitar problemas. Es fundamental que en el boleto de compra venta esté todo aclarado, como es recomendable también pedir un informe de dominio e inhibición, tanto del terreno como de la sociedad en el caso que haya una. Comprar una propiedad siempre es un desafío. Sin embargo, con el buen asesoramiento y prestando atención a los consejos es posible realizar una inversión exitosa. SEGUIR LEYENDO: Nuevo