

La compra de departamentos en pozo -antes de que comience la construcción del edificio- vuelve a ser una de las opciones más atractivas del mercado inmobiliario, sobre todo en momentos donde el financiamiento a largo plazo no es de fácil acceso y el metro cuadrado de construcción se encuentra en su valor más bajo en décadas. Si bien el precio del inmueble es el factor determinante hay otros aspectos relevantes que el potencial comprador debe tener en cuenta cuando elige alguna de las numerosas opciones que vuelven a abrirse. La letra chica de los aspectos comerciales y legales tiene tanta importancia como el destino que se le dará a la propiedad y el tiempo en que el dueño lo mantendrá. En cuanto a los aspectos constructivos, según Solange Esseiva, propietaria de la inmobiliaria H-54, hay que prestarle mucha atención a la ubicación, la fachada del edificio, la orientación de la unidad y que tengan balcones generosos, entre otras cualidades, para que cuando el propietario decida vender su inmueble resulte atractivo. La ubicación es central. "Hay que hacer una compra inteligente y optar por zonas vendibles. Es preferible invertir u\$s 100.000 en menos metros en Caballito que en más metros en Flores si lo que se busca es obtener un alquiler o una ganancia con la reventa", precisó. También hay que tener en cuenta que el departamento esté cerca de zonas comerciales, avenidas, polos gastronómicos, medios de transporte y que tenga buenos accesos. La especialista señala también observar los metros cuadrados construidos versus los escriturados. El precio de una propiedad se fija en función de los m2 que posee, que surgen de la escritura y no de los planos del proyecto de obra inicial. "Los constructores utilizan un criterio de medición distinto, que incluyen los muros internos; a diferencia de los agrimensores, que solo computan los m2 utilizables", explicó Esseiva, quien alertó que "cuando el dueño quiera vender, la cotización se hará en función de los m2 que figuren en la escritura". Otros aspectos a tener en cuenta Con relación a los últimos cambios de tendencia en viviendas vinculados a la pandemia, tomó relevancia el espacio de

coworking: "En los edificios modernos, crece la tendencia de achicar los SUM y sumar este tipo de lugares para trabajar, sobre todo en aquellos edificios que ofrecen unidades de 1 y 2 ambientes. Esto vino a raíz del home office y el impedimento de volver a la oficina", recalcó Esseiva. El Estacionamiento es un factor central cuando se invierte en departamentos de más de 3 ambientes. Como estará destinado a una familia, resulta "invendible" si no posee cochera. Las bajas expensas se destacan para departamentos que serán destinados a renta. Los inquilinos buscan amenities en el precio del alquiler pero prefieren reducir costos por ejemplo reemplazando vigiladores por totems de seguridad o encargados contratados por horas y no con la antigua modalidad de vivienda dentro del edificio, que encarece las expensas. Aspectos legales, antes de firmar El futuro dueño debe indagar principalmente en los antecedentes del desarrollador, la duración de la obra, estar al corriente de los avances de la construcción y asegurarse de que el plano esté aprobado antes de dejar una seña. Los especialistas aconsejan pedir todos los datos de la constructora, visitar otros edificios que haya realizado e indagar si cumplió con el plazo prometido, la calidad constructiva y que tenga un servicio de postventa. "Esas averiguaciones las puede hacer la inmobiliaria o el propio comprador pidiendo referencias a otros propietarios para asegurarse que, en definitiva, la empresa tenga buena fe", aconsejó Esseiva. Duración de la obra: "Hay que tener en cuenta que la aprobación de los planes lleva seis meses y que un edificio de 10 pisos debería levantarse en dos años", explicó Esseiva como tiempo mínimo hasta la posesión del inmueble. La transparencia en la documentación también es central. Pedir una copia de cada papel que se firma y si algo no se entiende o queda poco claro consultar a un abogado o escribano, sobre todo si se trata de una compra de pozo con fideicomiso al costo. Lo ideal sería que el fiduciario no esté vinculado al constructor, al desarrollador o la inmobiliaria, indica la experta. Fideicomisos al costo El

fideicomiso al costo es un modelo que muchos de los departamentos en construcción poseen y que merece una mirada detallada. Para los especialistas es una posibilidad adecuada fijar un tope al costo de la unidad que se compra porque muchas veces se encarece por falta de profesionalidad de proveedores o desaciertos de los constructores e implica un ajuste muy grande para el comprador. Para esos detalles, un asesor propio y externo al proyecto es favorable para el potencial dueño. En cuanto a la finalidad de la operación inmobiliaria hay tres opciones clásicas: comprar para ir a vivir, para alquilar o para vender. Es la primera cuestión a atender. No es lo mismo buscar un departamento en construcción en una zona donde se quiere ir a vivir que donde se puede obtener una renta mayor, o que el tiempo de entrega sea mayor o menor si el objetivo es venderlo en cuanto esté terminado.