

Propiedades guardadas Nosotros Nosotros Con la reactivación del mercado inmobiliario, muchas personas vuelven a pensar en comprar un departamento, sea como vivienda o primera vivienda, o bien como inversión. Más allá de los valores de mercado del metro cuadrado en los distintos barrios de la Ciudad de Buenos Aires, existen otras variables menos visibles que también debe tener en cuenta el comprador antes de efectuar la transacción. En esa línea, uno de los elementos fundamentales que todo comprador debe ponderar como elemento decisor de la operación es el impacto de las expensas en relación al valor del departamento. Muchas veces se cuenta con el dinero para la compra, pero luego no se pueden afrontar los gastos de expensas o alquilar la unidad a un precio redituable cuando los gastos ordinarios son muy elevados. Pedir copia de los resúmenes de expensas del último año transcurrido y considerar que éstas deben representar mensualmente entre \$40 y \$80 por metro cuadrado para departamentos en barrios como Recoleta o Barrio Norte son nociones clave para resolver si es conveniente o no concretar la compra. A esos elementos es preciso añadir otros dos conocimientos fundamentales, pero de resolución de cada comprador, según sus deseos: Las expensas pueden llegar a costar hasta el doble en edificios con seguridad las 24 horas y amenities, en comparación con aquellos donde no existan estos servicios. Las expensas también serán mayores en edificios con pocas unidades por piso.

9 variables a considerar antes de comprar Para un mejor análisis de factores poco visibles antes de la compra de un departamento, se brinda una serie de puntos que deben ser considerados, para saber si la unidad que se ofrece es la que conviene comprar:

1. Ubicación: la cercanía o lejanía de medios de transporte, bocas de subte, metrobús, plazas e iglesias influye sobre la factibilidad de la venta de la propiedad, pero no suma valor sobre el metro cuadrado. Muchas personas prefieren zonas más silenciosas y menos populosas, mientras que otras priorizan la accesibilidad a través del transporte público. Eso sí, a la hora de

revender, será más rápido hacerlo con una unidad cercana a esos medios de transporte o espacios públicos vistosos.

2. Orientación y consumo energético: este es un factor muchas veces no previsto por los compradores. Si el departamento tiene vista al Este o al Noreste, su valor por metro cuadrado podrá ser hasta 10% mayor que el de una unidad similar con vista al Sur. Sin embargo, el gasto mayor en la compra de departamentos con orientación más valorada puede, en el mediano y largo plazo, redundar en un mayor ahorro en luz y gas, además de tener más posibilidades de reventa. Es que las unidades con vista al Este y al Noreste tienen luz todo el día. Mientras que las que miran al Sur exigirán un mayor consumo de energía (luz y gas) por ser más oscuras y frías. Ordenados los puntos cardinales, de mayor a menor ponderación por metro cuadrado, se forma la siguiente lista:

3. Servicio de agua: es más conveniente para el bolsillo buscar unidades donde los servicios de agua se paguen entre todo el consorcio. Pagar el servicio de agua del departamento de forma independiente puede costar hasta el doble en comparación con hacerlo en edificios donde todo el consorcio se hace cargo.

4. Servicio de gas/calefacción: son preferibles unidades donde el consumo de gas lo paga el propietario de forma independiente, según el consumo que realiza dentro de su departamento, que pagar el servicio repartido de todo el edificio. Cuando el consumo de gas no es independiente sino central, el control del gasto del propietario es menor, como así también su capacidad de ahorro.

5. Cobertura: además de realizar un análisis de la variación de expensas del último año, otra forma de verificar si la administración trabaja bien y cumple con las exigencias vigentes es constatar que el edificio mínimamente cuente con seguro contra incendio y de responsabilidad civil, más ART para quienes allí desarrollan su trabajo, y cotejar la carga de esos seguros en las expensas, con respecto a lo que se paga bajo ese concepto en otros edificios donde vivan familiares o amigos.

6. Gastos de escritura y comisión inmobiliaria: otro punto que muchas veces el

comprador no tiene muy en claro por desconocimiento es cuánto tendrá que pagar por la escrituración y a la inmobiliaria. Conocer este punto también le hablará sobre la seriedad de los profesionales que lo acompañen en la compra. Hoy los porcentajes sobre el valor del departamento son los siguientes: 7. Expensas: como se decía al principio, es importante considerar los siguientes puntos con respecto a las expensas: 8. Estructura edilicia: observar el estado de espacios comunes y paredes del edificio, como así también de subsuelos (bauleras, cocheras, sótanos, salas de máquinas), donde a veces se encuentran problemas estructurales de difícil solución. 9. Estado del departamento: revisar con detalle y sentido común el estado de baños, cocina, lavadero, dependencias, interior de placares, ventanas y balcones. Estos espacios deben presentar una situación óptima para que el comprador pueda estar seguro acerca de cómo están las cañerías de gas y agua, los cerramientos, persianas y carpinterías metálicas. Además, resultará importante verificar el cuidado de la instalación eléctrica. Fallas en cualquiera de estos detalles representarán un importante gasto en el corto plazo.

CONTACTANOS Izrastzoff es la inmobiliaria oficial de la preventa de El Paso, nuevo barrio privado a desarrollarse en Del Viso, Buenos Aires En Arenales 1556 se levanta desde hace más de 100 años un clásico edificio que es parte del paisaje urbano que rodea a la plaza Vicente López, y gracias la iniciativa de Ceibos Group, continuará siéndolo por al menos otros 100 años más. Cuando invertís en pozo podés obtener muy buenas rentabilidades, pero estás asumiendo una tasa de riesgo, más o menos considerable. En este post te damos nuestros consejos para hacerlo en forma segura. Me llamó la atención su profesionalismo y seriedad. Nunca vi algo así, y menos por un alquiler temporario. Felicitaciones y igracias! - Gonzalo Aulet Quería agradecer el servicio recibido ya que desde mi primer llamado hasta el último correo marcaron la diferencia con su buena calidad de atención al cliente. - Gustavo Lombardi Quiero agradecer especialmente por la rapidez con que

consiguieron concretar la venta de mi casa paterna, a pesar de todas las dificultades. - Beatriz Pampliega Una operación muy profesional con un personal agradable y bien calificado, calidades que no se encuentran habitualmente en este mercado inmobiliario. - Hugo Barwick Fue un lujo haberlos conocido. Queremos agradecerles el elevado y constante profesionalismo y lo que es más importante: la calidad humana en cada detalle. - Soledad Castro - Ignacio López Aramburu Son excelentes profesionales y siento que estoy respaldado por gente muy seria y que sabe de su negocio. - William Ravello Les queremos agradecer por la gestión realizada en este "largo" proceso que llevó finalmente a la firma de la Escritura. Siempre nos sentimos acompañados y protegidos. - Ricardo Bauab Donde viven las historias Enviado exitosamente Av. Presidente Quintana 529, 2do piso. Ciudad de Buenos Aires Argentina