

Tips a la hora de adquirir un inmueble en régimen de propiedad horizontal



El objetivo del siguiente informe es proporcionar un listado de tips relevantes a la hora de adquirir un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.

Todos somos diferentes a la hora de tomar decisiones.

Hay personas que en el momento en que visitan el inmueble realizan una propuesta concreta de compra; otros van con familiares para poder tener otro punto de vista y tomar una decisión en consenso; algunas personas llevan a un Arquitecto o

Constructor para que realice una inspección ocular y les brinde una opinión desde el punto de vista constructivo.

Pero todas evalúan, con mayor o menor prisa, diferentes aspectos que van a ser relevantes cotidianamente y allí vamos hacer foco en nuestro análisis.

1 - Orientación del inmueble: Con el término orientación nos referimos al punto cardinal en el que se localiza la unidad; es importante saber en qué horarios recibe luz solar directa

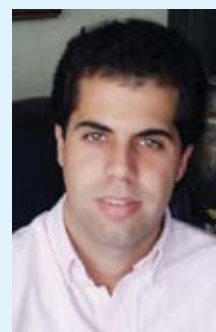
y en que ambientes, impacto del viento dependiendo de la zona y el piso.

2- Servicios que brinda el edificio:

muchos edificios construidos bajo el régimen de propiedad horizontal cuentan con servicios tales como portería, cámaras de seguridad, limpieza de espacios comunes, vigilancia, servicio de sanitaria, ascensores, administración, bar-bacoa, gym, calefacción, lavadero, espacio destinado a cowork entre otros. Esto es importante saberlo previamente a iniciar la negociación. Se recomienda obtener la información de funcionamiento y horarios de los servicios, liquidación de gastos comunes y como se compone la misma (fondo de obra, de reserva, costos adicionales por utilizar servicios no contemplados dentro de los gastos comunes).

Parece un tema poco relevante, pero la forma de liquidación de los gastos comunes puede ser un punto clave a la hora que las personas pongan en la balanza si están en la disyuntiva entre dos inmuebles.

Generalmente se prefiere una estabilidad en los gastos mediante un prorrateo anual (con el aumento legal correspondiente), que tener fluctuaciones mensuales según los gastos y consumos.



3 - Solicitar al Operador Inmobiliario que le proporcione un plano de la unidad o la medida de cada uno de los ambientes; para poder tener una noción exacta de las dimensiones de cada uno de los ambientes.

4 - Reglamento de copropiedad: si bien el escribano interviniente debe estudiar el reglamento de copropiedad previamente al realizar la escritura de compraventa, es de buena práctica solicitarlo previamente a la firma del boleto de reserva para que sea estudiado y que estén claras las reglas que rigen el funcionamiento del edificio. Lo aconsejable es solicitarlo previamente a la firma del boleto de reserva, así se evitan riesgos al no haber una señal de por medio.

5 - Aspectos técnicos: dentro de este punto nos enfocamos en diversos factores claves:

- Presión del agua, realizar pruebas.
- Estado de conservación de frente, contrafrente, pasillos, pallier, cocheras, humedades, filtraciones, posibles grietas, escaleras, azotea entre otros.
- Ubicación de la "Caja del Ascensor". Con este término nos referimos a la ubicación específica del motor de los ascensores (electroimán de freno, reductor, polea, cables de tracción, contrapeso).

Gran parte de los futuros compradores, los cuales nunca tuvieron un problema de esta índole, no toman los recaudos necesarios a la hora de visitar una unidad, pero en la práctica vemos que muchas veces puede ser un factor decisivo.

Habitualmente se encuentran en el último piso o en la azotea. Sucede que puede ocasionar ruidos molestos y repercutir en las unidades.

Para evitar este problema, se podría pedir a la administración información sobre qué empresa realiza el mantenimiento de los ascensores y también brindar plano del edificio

para saber su ubicación exacta.

Como solución a este posible problema, en algunos edificios utilizan aislación acústica, forran el ascensor y de esta forma se disminuyó la intensidad de los ruidos.

6 - Factores extrínsecos: en primer lugar observar los padrones linderos al edificio.

Según el caso en concreto evaluar las diversas posibilidades de: negocios, Club Deportivos, tiendas, oficinas, Pub, futuras construcciones etc. Futurología no es posible hacer, pero sí en cierto grado, manejar un abanico de situaciones que pueden llegar a acontecer tomando como referencia (retiros, altura, metraje de frente, normativa vigente).

A continuación ilustraremos dos ejemplos para ser más prácticos:

a- El padrón linderero se compone de una casa, padrón único que está sujeta a patrimonio histórico con un grado de protección elevado, en esta hipótesis se puede determinar parcialmente que destinos puede tener el inmueble.

b- En caso contrario si el padrón linderero hay un padrón único con muy buen metraje de frente, altura considerable para construir un edificio y gran superficie, seguramente a corto o mediano plazo se construya, lo cual puede llegar a incidir de forma negativa o positiva.

Si miramos aspectos favorables puede dinamizar la zona, generar servicios, tiendas, supermercados, valorizar indirectamente al propio inmueble.

Aspectos negativos: quitar vistas, molestias durante la construcción, medianera compartida posibilidad de sonidos linderos.

7 - Impositivamente: costo de tributos domiciliarios, contribución inmobiliaria, primaria, tarifa de sa-

neamiento, liquidación de gastos comunes, si hay alguna cuota extra por concepto de obras (solicitar copia del acta de la asamblea para saber la resolución).

8 - BPS, DGI, Intendencia: solicitar los aportes a tales organismos según la obra que se realizó; generalmente son reformas de baños, cocinas o ampliaciones de ambientes lo que implica realizar el trámite correspondiente y pagar los aportes.

9 - Garajes: este punto es un tema complejo, incluso discutido doctrinariamente por juristas expertos en la materia; desde mi humilde punto de vista lo que se recomienda es que el profesional interviniente estudie en la titulación, que derecho tiene el futuro comprador respecto de ese bien.

Aquí entra el juego si la cochera tiene padrón individual (lo que permitiría a futuro venderlo independiente de la unidad), o si está vinculado a la unidad lo que hace que si se desea enajenar se tendría que hacer en conjunto con el inmueble o se lo podrá adquirir un vecino para poder vincularlo con su unidad actual.

Respecto al arrendamiento de la cochera, hay que recurrir al reglamento de copropiedad (o resolución de asambleas) el cual determinará si se permite alquilar a un individuo que no integre la copropiedad o si solamente se puede alquilar a personas que no vivan en el edificio.

10 - Gastos que va generar la operación: desglose de impuestos que va ocasionar realizar la operación, honorarios profesionales del Operador Inmobiliario interviniente y Escribano Público actuante.

Para finalizar estos breves consejos concluimos con la frase del Arquitecto neerlandés Rem Koolhaas "un edificio tiene dos vidas. La que imagina su creador y la vida que tiene. Y no siempre son iguales". ■