



TEODOSIO CAYO ARAYA,
presidente de la Unión
Panamericana de Asociaciones
de Valuación (UPAV), director
de Arenas & Cayo S.A.

En los últimos cuatro años han aumentado de manera muy significativa los proyectos inmobiliarios con entrega inmediata, lo que ha abierto nuevas alternativas para quienes buscan resolver con rapidez una necesidad habitacional o acceder a una oportunidad de inversión, en condiciones muy favorables para la compra de una variada gama de bienes raíces. Sin embargo, que un inmueble esté disponible para entrega inmediata no implica que no se atienda una serie de recomendaciones y buenas prácticas para una inversión tan trascendental en la vida de las personas. Por ello, es importante tomar decisiones informadas y objetivas de compra de un bien raíz.

Un punto de partida esencial es distinguir entre los distintos segmentos de la oferta. Por un lado, están los proyectos destinados a familias de menores ingresos que acceden a viviendas mediante subsidios habitacionales del Estado. En estos casos, existe una regulación más estricta sobre los requisitos técnicos y de localización, pero aun así es importante que los beneficiarios evalúen el entorno, los accesos, la seguridad del sector y la conectividad, entre las posibilidades que le da contar un subsidio, cuyas opciones al día de hoy se ven bastante reducidas por el monto de dichos subsidios y la localización de estos que muchas veces están fuera de las redes de apoyo con las que cuentas estas familias.

Por otro lado, para la clase media que accede a

financiamiento o subsidios parciales, como el DS1, la oferta es más diversa. Esto exige al comprador una evaluación más profunda, que considere no solo el precio y la ubicación, sino también la calidad constructiva, la trayectoria de la inmobiliaria, y el potencial de valorización del inmueble, en conjunto con recomendaciones que tienen directa relación con el uso de la vivienda y de cómo se proyectan en ella.

FACTORES CLAVES

Una ventaja concreta de la entrega inmediata es que se puede visitar el inmueble terminado. Y esa visita debe ir más allá de una simple revisión visual. Es importante observar con detalle las terminaciones, probar instalaciones, abrir ventanas, medir la luminosidad, e incluso conversar con vecinos si es posible. También hay que mirar el entorno: calles,

plazas, servicios, seguridad, comercio. No es lo mismo una vivienda aislada que una inserta en un barrio vivo y consolidado; contar con áreas verdes y equipamiento comunitario son elementos fundamentales para tomar la decisión final de compra.

La trayectoria del desarrollador inmobiliario también es un factor clave, conocer qué proyectos ha desarrollado anteriormente, los plazos en los cuales fueron terminados dichos proyectos y, sobre todo, cómo resolvió problemas de posventa, que son muy recurrentes en construcciones masivas. A veces, el precio más bajo es una señal de problemas de gestión, mala calidad o conflictos legales y, por tanto, se recomienda investigar diferentes aspectos antes de firmar, lo posible recurrir a un asesoramiento calificado, contar con una tasación profesional ajustada a la Norma Chilena NCh3658, y validar el respaldo de quien construye,

vende y financia la operación hipotecaria.

En cuanto a los antecedentes legales, la propiedad debe contar con una recepción municipal definitiva, para propiedades en condominio, debe existir un reglamento de copropiedad (si aplica) ajustado a la nueva ley 21.442, con la debida inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y un set de planos aprobados, antecedentes que se entienden deberían estar en regla, pero que no necesariamente es así.

Otro aspecto relevante es entender las condiciones comerciales que le ofrecen. Algunos proyectos cuentan con rebajas importantes, bonos, facilidades de pago y financiamiento directo. Todas estas condiciones especiales podrían no dejar en claro el valor real del inmueble, antecedente fundamental a la hora de buscar un refinanciamiento o la reventa de un

bien. En las condiciones crediticias es importante saber cuál es la tasa hipotecaria y, por sobre todo, cuánto se pagará efectivamente de manera mensual. Los costos adicionales de escrituración o administración, gastos comunes estimados, así como el pago de contribuciones, elementos fundamentales a la hora de hacer un debido balance de ingresos familiares para enfrentar este nuevo compromiso financiero.

Si la compra tiene fines de inversión, conviene mirar la demanda de arriendo en la zona, la tasa de vacancia, el tipo de arrendatario potencial y las perspectivas de crecimiento urbano del sector. No basta con que el precio sea conveniente; es la dinámica del barrio la que determinará la rentabilidad. Muchas veces, los inversores solo comparan el potencial valor de arriendo v/s el valor de diviendo, sin embargo, se deben considerar temas como la vacancia y gastos de administración de los activos.

ANÁLISIS:

¿En qué fijarse al elegir un proyecto con entrega inmediata?

Comprar una vivienda con entrega inmediata puede ser una excelente decisión, siempre que se haga con criterio y buena información. Porque más allá de la rapidez, lo que está en juego es el lugar donde viviremos —o en el que depositaremos nuestra inversión— durante una parte importante de nuestras vidas.



Una ventaja concreta de la entrega inmediata es que se puede visitar el inmueble terminado.

ASESORÍA PROFESIONAL

Y, finalmente, aunque a veces se omite, contar con asesoría profesional puede marcar la diferencia. Un arquitecto, un ingeniero, un tasador o un abogado especializado puede advertir aspectos que no se ven a simple vista, para evitar años de frustraciones o devaluación de su inversión o tener que recurrir a reclamaciones judiciales ante vicios ocultos, que pudieran no ser detectados previos a la firma de una escritura de compraventa.

Comprar una vivienda con entrega inmediata puede ser una excelente decisión, siempre que se haga con criterio y buena información. Porque más allá de la rapidez, lo que está en juego es el lugar donde viviremos —o en el que depositaremos nuestra inversión— durante una parte importante de nuestras vidas.

En resumen, se recomienda tener consideración los siguientes aspectos:

- 1.Reputación y trayectoria del desarrollador inmobiliario.
 - 2.Calidad constructiva, funcionalidad y estado actual de la vivienda.
 - 3.Evaluación del entorno urbano y equipamiento comunitario.
 - 4.Revisión de antecedentes legales y técnicos.
 - 5.Condiciones comerciales y tipo de financiamiento.
 - 6.Valor actual y potencial futuro, denominado comúnmente como plusvalía.
 - 7.Asesoría técnica y profesional en las distintas etapas de compra.
- La entrega inmediata no debe ser sinónimo de decisiones impulsivas. Por el contrario, representa una oportunidad para evaluar un bien tangible, visible y que puede ser ocupado en breve. Pero para transformar esa oportunidad en una inversión segura y satisfactoria, es fundamental informarse, comparar y asesorarse adecuadamente. Un hogar comienza con una buena decisión. Y esa decisión empieza con conocimiento.