

# Cómo calcular los tiempos al mudarse

Planificar los tiempos asociados a la venta de una propiedad y a la consiguiente mudanza, es un tema crucial.

Cuando se sabe bien cuántos días y meses se necesitan para cada una de las etapas de la operación, es más simple prever y evitar las angustias –y el nerviosismo–.

Aquí te brindamos algunas preguntas que es preciso hacerse para lograr esa planificación.



## Algunas preguntas centrales

¿Cómo armar un plan si no se conocen cuándo la persona que vende va a recibir el dinero por la venta de la propiedad, con el que es vital contar para comprar la nueva?

Este es solo un ejemplo de lo que implica calcular los tiempos

para que la operación de compraventa sea exitosa.

Para ello, ayudar el responder algunas preguntas específicas que funcionan a modo de test previo.

Las respuestas las tiene quien posee el inmueble y también puede colaborar –y mucho– el corredor inmobiliario que lo acompaña.



## . ¿El dinero?

¿Cuándo tendrá el comprador el dinero necesario para escriturar su futura propiedad?

¿Espera un dinero adicional? ¿Depende ello de cambiar moneda extranjera, extraer un depósito a plazo fijo o vender acciones, traer al país una suma que se tiene ahorrada en otro, concluir un juicio sucesorio, obtener un préstamo bancario o de un familiar o amigo?

Por otro lado, ¿se hizo la cuenta clave para saber exactamente cuánto dinero se necesita?

Esa cuenta clave es igual a la suma que se obtendrá por la venta más un monto adicional que pudiera existir, menos los gastos –tasas, mudanzas, escritura– y los honorarios del corredor inmobiliario.



## . **¿El orden de las firmas?**

¿Cuándo se hará la firma de la escritura y en qué lugar –la escribanía, un banco, la oficina del corredor inmobiliario, una sala privada u otro espacio–?

Es bueno aclarar que siempre se firma primero la venta y luego la compra.

En la firma de la venta es posible y usual incluir una cláusula que le permite al propietario contar con tiempo para encontrar la nueva propiedad –a la que querría mudarse–.

## **. ¿La mudanza?**

¿Cuándo tendrá lugar la mudanza? ¿Hay algo que no se mudará y se le dejará al nuevo propietario?

Por otro lado, no se debe descartar el servicio de algunas empresas mudadoras que se encargan de vender aquellos muebles y otros objetos que quien se cambia de inmueble no desea conservar.

Es una práctica conveniente y cada vez con más adherentes, que también incide en los tiempos. Además, le saca a la persona un peso de encima cuando tiene demasiados bienes y no desea llevárselos pero tampoco desecharlos o regalarlos.

¿Cuánto tiempo exigirá la limpieza posterior a la mudanza, para dejar la propiedad en condiciones óptimas antes de la llega del nuevo dueño?

¿Y hay que hacer reparaciones o mejoras que fueron pactadas de antemano, como por ejemplo el pulido del piso de parquet o la pintura del cuarto principal? ¿Quién las efectuará y en qué plazos?

## **Cómo lograr acuerdos sobre los tiempos.**

Por más que las partes –quien vende y quien compra– tengan buena voluntad, a veces no es fácil hacer acuerdos sobre todos estos temas estrechamente relacionados con los tiempos.

Por eso, la figura del corredor inmobiliario es vital. Él actúa como mediador, consiguiendo que cada parte comprenda qué es negociable y qué no.

De ese modo, se logran acuerdos que satisfacen a ambos actores del proceso de compraventa.

Un ejemplo de ello: quizás el vendedor necesita permanecer unos días más en la casa que acaban de comprarle. Entonces, existe la opción del comodato gratuito u oneroso –en el que se paga una suma–, que se firma en el momento de la escritura.

De esa manera, el vendedor evita tener que alojarse en la casa de un pariente o un amigo mientras llega el momento de ocupar su nuevo hogar.

Es cierto que algunas personas tienen los medios para mudarse a un hotel, mientras otras se encargan de embalar sus cosas y llevarlas al nuevo departamento o la nueva casa. Es una situación ideal, sin dudas.

Pero esa posibilidad, aunque muy cómoda, implica también altos costos.

Por eso, con una adecuada y racional planificación es posible hacer que el tiempo corra a favor de los involucrados.

¿Es posible planificar cada minuto, cada hora, cada día? Desde luego que no. Pero mucho peor es no planificar: de ese modo, todos quedan expuestos al azar y a otros factores externos.