

Vacaciones 2023: qué errores hay que evitar para no caer en estafas cuando se alquila una propiedad

19/11/2022



Con la llegada del verano, muchos que aún no formalizaron alguna operación empiezan la búsqueda para alquilar una vivienda donde pasar las vacaciones 2023.

Varias veces surgen inconvenientes que pueden derrumbar el sueño de un buen descanso y esparcimiento. Qué la inmobiliaria no existe, era *trucha* o se quedó con la seña. Que se abusaron con el precio y nadie de la familia o grupo de amigos se dio cuenta. Las fotos prometían ser la de una vivienda con todo en condiciones y resultó ser un fiasco. Que quieren cobrar aparte algo que se suponía que estaba incluido. Y así. Problemas con este suelen estar a la orden del día.

Se pueden evitar imprevistos y sorpresas, sobre todo a la hora

de hacer operaciones online. Desde el segmento coinciden en que a la hora de hacer un contrato de alquiler siempre es aconsejable que la operación se realice con un profesional inmobiliario matriculado, porque los acuerdos informales suelen traer dolores de cabezas, en especial si no se conoce con quién se está tratando.

Las estafas suelen cometerlas mal intencionados que publican avisos falsos tentadores que toman reservas por medios electrónicos. “Por eso es aconsejable que se evite el alquiler directo con dueños desconocidos”, dijo a **Infobae** **Noé Garay**, experta del mercado inmobiliario de Villa Carlos Paz y la zona.

Otro detalle a tener presente y que ayuda para evitar disgustos es buscar bien la ubicación de la vivienda (de ser posible corroborarla con Google Maps o Street View para evitar sorpresas).



En Villa Carlos Paz tienen todo preparado para el verano (Foto Gentileza: Noé Garay Gestión y Desarrollos Inmobiliarios)

Para evitar pagar sobrepagos hay que pedir por anticipado del contrato por firmar, como así también un inventario de los muebles que tiene la propiedad. Muchos propietarios apuntan muy alto al fijar el precio, para monitorear el mercado.

“Piden más de lo que les conformaría recibir. Total, si nadie lo acepta, queda tiempo para bajar las pretensiones. Al estar en un país inflacionario se arranca con valores altos y la misma demanda luego va acomodando los precios”, dijo a **Infobae** **Gustavo Paiva**, especialista del mercado inmobiliario marplatense.

Incluso cuando el precio publicado parezca razonable aceptarlo sin cuestionamientos puede implicar perder una oportunidad de pagar menos. Ante la duda, aconsejan los martilleros, conviene empezar ofertando menos y negociar.

Garay aconsejó varios tips para tener presente a la hora de contratar una casa: “Sobre el precio, verificar si es final y que servicios incluye; tener en cuenta que puede haber costos extras, como limpieza y ropa blanca. Horarios de check in y check out; capacidad del inmueble, si aceptan mascotas y si son un grupo de amigos jóvenes, aclarar bien esto porque ha pasado que cuando llegan al lugar los propietarios no los dejan ingresar, lo importante es verificar todo lo que se firme en el contrato”.

Lo más importante es tratar con empresas intermediarias o plataformas de confianza y trayectoria. Los contratos de alquiler son temporales y es clave que estén firmados por el propietario o representante legal.



Especialistas del mercado marplatense recomiendan que ante la duda por los precios conviene empezar ofertando menos y negociar

“Cuando alguien navega por Internet es vital que la propiedad tenga reseñas y que la empresa o persona intermediaria tenga experiencia y tiempo operando en la zona. A veces es preferible pagar un poquito más el servicio, pero elegir alguien con experiencia”, alertó a **Infobae Guillermo Villa**, especialista del mercado inmobiliario de la Patagonia.

Si las publicaciones o avisos sospechosos son por ejemplo en buscadores hay que leer los comentarios y las puntuaciones que les otorgan en las viviendas en este tipo de plataformas online.

En Mar del Plata y otros puntos de la Costa Atlántica los martilleros públicos recomiendan señalar la vivienda de manera bancarizada (hasta el 20% o el 30%). “No hay que pagar el total hasta ingresar al inmueble. En algunos casos hay propietarios que piden hasta el 50%, pero es mejor que sea menor el monto previo y pagar todo antes de obtener la llave para ingresar la vivienda”, comentó Paiva.

Qué documentación es prioritaria

Es ideal que el contrato esté bien redactado y estipulado en el mismo las condiciones que se pactaron. Señada previamente la vivienda luego se paga el saldo al momento de tomar posesión de la propiedad alquilada, donde por lo general se firma el contrato y se deja un monto en garantía.



Tanto en Mar del Plata como en la costa atlántica se espera un buen volumen de turistas y una ocupación alta aunque los valores de los alquileres subieron un 80% en comparación con el verano pasado

Garay, detalló que “para hacer el contrato se debe presentar el DNI y el acuse de recibo de la seña enviada. Además se pedirá una garantía que puede ser dineraria, un documento o mediante tarjeta de crédito. El monto depende de lo acordado según cada caso. Respecto de la comisión inmobiliaria, nosotros manejamos precios finales, pero por ley es del 10%”.

También es bueno exigir que tenga una cláusula que prevea la

posibilidad de rescindirlo por parte del inquilino ante alguna falla en los servicios que no se solucione en las 48 horas.



Una cabaña muy bien acondicionada en San Martín de los Andes para 6 personas oscila en los \$45.000 por día (Foto: Gentileza: Tizado Patagonia)

Los precios

En los distintos lugares turísticos se calculan aumentos de alquileres del 80% en comparación con el verano último.

En Villa Carlos Paz, un departamento para enero de 3 ambientes arranca en **\$20.000** por día y una casa con 4 ambientes, en **\$38.000** por día.

Mientras que en Mar del Plata, los precios **quincenales estimados** para departamentos con las variaciones que podrán tener según calidad, estado, ubicación y zona son los siguientes: para enero 2023, 1 ambiente (2 o 3 personas), desde **\$60.000**; 2 ambientes, (3 o 4 personas),

desde **\$75.000**; 3 ambientes (5 o 6 personas), desde **\$90.000**, y chalets de 3 ambientes, desde **\$120.000** la quincena.

En la Patagonia en la zona de los lagos y montañas, “una cabaña en las afueras de San Carlos de Bariloche, para dos personas esta en **\$15.000** diarios aproximadamente. En el centro, un departamento con vista al lago para 4 personas está en **\$28.000** por día y para 6 personas **\$40.000**, mientras que en San Martín de los Andes, una cabaña cuesta **\$18.000** por día, y una vivienda para 6 personas, unos **\$45.000** diarios”, concluyó Villa.

Fuente: Infobae