

ENTREVISTA AL LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN, MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO, GERMÁN TAVELLA (46), TITULAR DE LA FIRMA G. TAVELLA ASESORES INMOBILIARIOS. TAMBIÉN ES DOCENTE EN LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA UNIVERSIDAD DE MORÓN.

“El desarrollo inmobiliario actual es el mejor de los últimos 30 años”

En una entrevista con InfoUciadi, Germán Tavella (46) explicó cuál es su visión sobre la situación actual del mercado inmobiliario y opinó sobre el Código de Ordenamiento Urbano que habilitó las construcciones de edificios en Ituzaingó.

(por Andres Linares)

- Tavella, ¿cuál es la situación actual del mercado inmobiliario en Ituzaingó?

- En los últimos dos años hubo récord de ventas. Fue un período excelente. El inmueble ya no es sólo una necesidad. También es un recurso y una inversión. Los ahorristas que no confían en el sistema financiero invierten su dinero en metros cuadrados.

- ¿En qué inmuebles se registró el récord de ventas?

- En todos en general. En mi caso casas quintas, barrios privados y countries, galpones y complejos de oficinas, que son una novedad en Parque Leloir y en la zona oeste.

- Como Bureau Leloir.

- Exacto. Bureau Leloir fue un lindo desafío. Hoy es el primer y único complejo de oficinas del oeste que está inaugurado y funcionando, y ya lanzó a la venta su segunda etapa aún en construcción. Nosotros somos los comercializadores exclusivos.

- Las casas quintas de Parque Leloir, ¿las compran vecinos de Ituzaingó o de otros distritos?

- Nuestro núcleo fuerte de clientes de casas quintas está en Ramos Mejía. La gente joven del Oeste que compra un departamento como primer vivienda sale en busca de espacios verdes cuando comienza a crecer su familia y muchos eligen Parque Leloir, con sus 400 hectáreas forestadas. Es un lugar privilegiado, zona ecológica y está a 20 minutos de Capital Federal.

- ¿A qué atribuis el récord en las ventas de inmuebles en 2010 y 2011?

- Las ventas ya venían en alza. El auge de la construcción y el crecimiento de todos los sectores industriales en el contexto de una macroeconomía nacional pujante, generó que muchos excedentes financieros se volcaran a la inversión en inmuebles. Y eso se

ve no sólo en el oeste. El actual desarrollo inmobiliario es el mejor de los últimos 30 años.

- Los ahorristas ya no guardan su dinero en los bancos, sino que lo invierten en inmuebles...

- Después de la crisis de 2001 se perdió la confianza en el sistema financiero. Se generó una situación paradójica: el dólar de a poco quedó retraído en Argentina. La gente dejó de ahorrar en dólares porque los inmuebles subían pero la moneda norteamericana se mantenía estable. Una suerte de inflación en dólares. Eso contribuyó a que se invirtiera en activos seguros como inmuebles. Y eso explica porqué se construyeron muchos edificios en Castelar, Haedo, Ramos Mejía y Morón.

- Eso mismo va a ocurrir en Ituzaingó, donde también se autorizó la construcción en altura.

- Ituzaingó tardó en acoplarse porque recién en 2011 se aprobó el Código de Ordenamiento Urbano que permite hacer edificios. Pero el COU aprobado en Ituzaingó es diferente al de otros distritos y los desarrolladores todavía lo están estudiando.

- Y usted, ¿está de acuerdo con el COU actual?

- Tengo una doble sensación: como ciudadano de Ituzaingó, el COU me parece muy bueno porque si miramos cómo quedó el ordenamiento urbano en Castelar o Morón, vamos a ver que hay cierto colapso de edificios, que no es fácil circular ni estacionar, que se perdió la identidad de los centros comerciales y que es imposible transitar en horas pico. En Ituzaingó, el Gobierno Local para cuidar el casco urbano de la ciudad obliga a que los edificios tengan retiros laterales de tres metros por lado y cocheras en todos los departamentos para evitar el parque automotor en la calle. Pero como inversor, promotor de inversiones y agente inmobiliario



Germán Tavella durante la entrevista con InfoUciadi: «Los retiros laterales no permiten hacer edificios en un solo lote. Y por lo tanto, un desarrollador necesita como mínimo dos terrenos para construir un edificio», explicó.

debo decir que este código es algo complicado, lo que genera que la construcción de edificios dentro de Ituzaingó todavía esté algo retraída.

- ¿Cuál es el inconveniente que presentan los retiros laterales?

- Los retiros laterales no permiten hacer edificios en un solo lote. Y por lo tanto, un desarrollador necesita como mínimo dos terrenos para construir un edificio. Se requieren inversiones más grandes. Para amortizar esa inversión y maximizar el FOT, las construcciones desarrollarán superficies cubiertas de mucha envergadura en metros cuadrados. Por otro lado, se necesita un espacio muy amplio para cumplir con las cocheras, que habrá que soterrarlas y además son difíciles de vender, por lo que será difícil recuperar esa inversión. En síntesis, implica mayor exposición financiera, esto maximiza el riesgo, y los márgenes de utilidad ya están al límite.

- ¿Se presentó algún proyecto?

- A fines del año pasado se lanzó a la venta un proyecto que, hasta donde yo tengo entendido, aún está en etapa de aprobación de planos. Esa propuesta cumple con la normativa, pero el resto de los desarrolladores quedó esperando ver qué pasa porque hubo rumores acerca de que el COU va a ser modificado. Creo que

UCIADI estuvo promoviendo que se modifique el artículo que exige los retiros laterales para aprovechar los lotes de una manera más eficiente y hacer más viable la inversión.

- Hay una discusión fuerte entre los intereses de los inversores y el de los ciudadanos.

- Sí. Y la función del Gobierno Local es administrar el interés público. A mi criterio lo hace y su intención es buena. Pero para los desarrolladores el COU tiene sus complicaciones. De todas maneras, el desarrollo de Ituzaingó se concretará pero más pausadamente. También convengamos que el contexto nacional se modificó y la inversión está más retraída.

“El 2012 va a ser un buen año”

- Después de 2001, ¿el 2010 y 2011 fueron los mejores años en ventas?

- Sí, 2007 y 2008 fueron buenos años pero 2010 y 2011 fueron sin dudas los mejores. Recién a fin de 2011 la venta se frenó, en el cuarto trimestre por las medidas de control cambiario implementadas después de las elecciones. El mercado inmobiliario se sustenta por inversiones en dólares y el control cambiario retrajo las ventas.

- ¿Y cómo arrancó el 2012?

- Muy bien. Yo pensé que las ventas iban a estar quietas hasta marzo, pero la gente se relajó y salió a comprar. Tengo buen flujo de consultas. Yo opero principalmente en Parque Leloir, y el corredor del Acceso Oeste, con sus zonas industriales, comerciales y de ahora de oficinas.

- ¿Están las condiciones económicas garantizadas para continuar con este crecimiento inmobiliario?

- Tengo dudas. Todos los años pienso que el mercado llegó a su pico de crecimiento, pero luego lo supera, y este año me pasa lo mismo, me parece difícil que continúe el crecimiento en valores y en ventas. Creo que el 2012 va a ser un buen año, pero la mayor curva ascendente la tuvimos en 2010 y 2011 y este año se va a desacelerar un poco.

- ¿Va a caer la inversión?

- La gente va a estar expectante. El cliente que compra porque necesita un inmueble va a seguir existiendo, pero estos últimos años el mercado inmobiliario se movió a un buen ritmo gracias al inversor y yo creo que ahora el inversor se va a parar sobre sus ahorros a mirar qué ocurre con la paridad cambiaria y no va a salir a comprar al ritmo que lo hizo en los últimos años.

- ¿Usted considera que el dólar va a seguir aumentando?

- Sí, creo y deseo que el dólar se mueva hasta unos cinco pesos por una cuestión de competitividad internacional. Y también porque producida la suba el inversor dejará de estar expectante.

- El mercado inmobiliario, ¿comercializa en dólares o en pesos?

- Las ventas se concretan en dólares. Es difícil cambiar esa costumbre. Desde la hiperinflación de 1989 durante el gobierno de Raúl Alfonsín, en el mercado inmobiliario se arraigó más el concepto de moneda constante. Y nunca más perdimos esa costumbre. Honestamente, nosotros, los agentes del mercado inmobiliario, tasamos, operamos y pensamos en dólares.

Ubicación y teléfonos de G. Tavella Asesores Inmobiliarios

Oficina: Avenida Martín Fierro 3001 (esq. De los Reseros) - Parque Leloir. Datos para contacto: 4481-5353 www.gtavella.com

Pacheco & Asociados

CONSULTORES EN SEGUROS

Tel.: 4624-0103

Piso 1º Ofic. 1

**Zufriategui 690
Ituzaingó (1714)**

e-mail: pachecoseguros@ciudad.com.ar



V.J.P

V. José Petracija

Técnico Electricista Matriculado
Planos Certificaciones
Mantenimiento Gral - Refrigeracion Split
Tel. 4-624-8119
Cel. 15-65994880
vladipetra@hotmail.com

JOSE LUIS CARBONELLI Agrimensor

- Estados parcelarios (Ley 10707)
- Planos de Propiedad Horizontal
- Planos de Mensuras y Subdivisiones
- Nivelaciones
- Replanteos de obras
- Trabajos topográficos
- Asesoramiento

Todas estas tareas podrá ser brindadas tanto en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires como en la Capital federal.

**Tel. (011)4683-5255
Cel. (011)15-6004-5040**

joseluiscarbonelli@hotmail.com
joseluiscarbonelli@gmail.com