

¿Por qué comprar sobre plano si es posible «ver»?

LA REALIDAD VIRTUAL PERMITE «TOCAR» LAS CASAS AUN SIN CONSTRUIR

Bienvenido a la sala. Tome asiento. Colóquese el casco en la cabeza, el guante en la mano y... pase a su casa. Abra la puerta y comience el recorrido. Hall, cocina, baño, salón; encienda la luz; asómesese por la ventana, desplace el sofá y acérquelo hasta ella para seguir observando el paisaje mientras anochece. Las paredes están pintadas con gotelé, compruébelo pasando su mano por ellas; si no le gustan así, elija pintura lisa.

¿Le apetece? ¿Quiere comprarla? Qúitese el casco y el guante y salga de la sala. Un comercial de la promotora le explicará todos los detalles de la que será su casa, que aún está sin construir.

REALIDAD VIRTUAL

Desde luego, puede parecer una escena de Matrix, pero no tiene por qué ser así. En algunos países, como Japón, comprar una casa viéndola en realidad virtual es un hecho. En España, no, al menos en la comercialización de promociones privadas, pero existe la posibilidad.

«Esta tecnología está aquí, sólo que no se usa para este campo. En parte porque no ha hecho falta debido al buen momento que vive el sector, en parte por el mito de su carestía, cuando puede salir bastante más barato que un piso piloto», dice Luis Matey, del Centro de Investigación de la Escuela de Ingenieros de la Universidad de Navarra.

Tal vez ni en España ni en Europa exista la mentalidad de Japón, donde la aplicación de las nuevas tecnologías es algo cotidiano. Pero, ¿se imagina poder comprar su casa sobre plano —más del 90% de las viviendas se adquiere antes de ser construidas— y en vez de ver lo que será en un futuro en unos dibujos más o menos atractivos sobre papel pudiera visitarla prácticamente igual que si fuera real?

Hasta ahora, lo más parecido a poder ver su casa antes de que la construyan son los pisos y chalés piloto. En este caso, existe de forma palpable; pero la realidad virtual puede alcanzar grados de perfección y sofisticación que no difieren a penas de la imagen final que tendrá la vivienda, además de ofrecer múltiples ventanas, tanto para el comprador como para el vendedor



En Japón está muy extendida la compra previa de una vivienda tras conocerla por realidad virtual.

Para una promotora «evita tener que buscar la ubicación para el piso piloto, que además luego, en muchos casos, hay que derriuir; permite ver los distintos modelos y tipologías de las casas, mientras que el piloto sólo suele mostrar una; es posible efectuar cambios sin tantos costes», señala Carlos Ferrer-Bonsoms, director de Residencial de Jones Lang LaSalle. «De ahí que las empresas del sector estén empezando a interesarse», comentan desde Meria y M3 Multimedia, compañías que desarrollan trabajos en este campo.

«Para el comprador la ventaja es muy clara: ver su casa antes de que se construya, con un compromiso mayor para el constructor», expone Antón Loroño, de SBS, otra de las empresas que manejan aplicaciones tecnológicas.

COMERCIALIZACION

La comercialización de las viviendas es una de las fases más importantes en la actividad de las promotoras. De ahí la preocupación por mejorar los métodos, ya no sólo para aumentar las ventas, si no también por consolidar su imagen pública.

Así, aunque en España la mayoría se sigue apoyando en la muestra de planos y dibujos sobre el papel, adicionalmente cuenta con otros métodos más sofisticados. Incluso los dibujos se han

mejorado, haciéndose en tres dimensiones (3D). Pero en muchas ocasiones estos las 3D ya no se quedan en el papel y pasan a un ordenador, desde donde se muestran las viviendas, el exterior de las promociones y las urbanizaciones completas.

También es habitual acompañar la infografía de la casa con imágenes reales del entorno. Esto permite, por ejemplo, hacer estudios de impacto ambiental o, simplemente, saber qué es lo que se verá desde la ventana de su futura casa.

Pero la sofisticación va más allá, y muchas son las promotoras que, generadas con el ordenador una secuencia de imágenes que permiten entrar en la casa e ir visitando las estancias. «Estos videos son especialmente útiles para comercializar edificios en el extranjero, ya que es imposible contar con el apoyo para la comercialización de viviendas u oficinas piloto», dice Carlos Ferrer-Bonsoms.

La tendencia hacia el perfeccionamiento y la incorporación paulatina de nuevas tecnologías ha llevado a la cada vez mayor aproximación a la realidad en los ordenadores o en pantallas de mayores dimensiones. Hasta el punto de hacer modelos tridimensionales por los que se puede ir paseando, amueblándolos, encendiendo las luces o exponiendo la sala a la luz natural en distintos momentos del día o en

diferentes estaciones del año. El visitante elige el camino que quiere seguir, incluso es posible añadir a estas técnicas de simulación actores virtuales, como puede ser una personamanager virtual.

MEZCLA

«En este caso también se puede utilizar la realidad mezclada, es decir, añadir a la casa ficticia elementos que sí existen, como, por ejemplo, muebles», precisa Francisco Cerón, catedrático de la Universidad de Zaragoza.

Además, «todo es susceptible de ser implementado con dispositivos de realidad virtual, que aumentan la inmersión», explica Luis Matey. Se trata de visualizaciones en pantallas estereoscópicas, que permiten ver en tres dimensiones.

IMMERSION

«A esto se le puede añadir la utilización de cascos de realidad virtual, que permiten al visitante abstraerse del entorno, al ver sólo las pantallas que aparecen en el casco, y no el exterior; ruido; o la utilización de un guante que permite desde abrir una puerta hasta apreciar la rugosidad de un gotelé», añade Luis Matey. Se trata de interaccionar de una manera natural, a través de los sentidos.

LA CAMARA A SU SERVICIO

Uso indebido de fondos de la Comunidad

Íñaki Gómez consulta: «En nuestra Comunidad se ha dado un caso muy grave. El administrador de turno tenía la en la cuenta de la Comunidad y, según nos consta, ha dispuesto de una cantidad bastante importante para, según él pagar unas deudas que tenía y que iban a ocasionarle el embargo de su piso. En realidad, parece que las ha usado para irse de vacaciones.

El nos promete que las va a devolver pero aún no lo ha hecho. Aduce que no tiene dinero y lo ira devolviendo como pueda, en plazos. ¿Qué podemos hacer? ¿Qué ocurriría si todos hiciéramos lo mismo?

El cargo de Administrador de una Comunidad de Propietarios y sus funciones están reguladas en el art. 13-6 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y entre ellas se encuentra la de ejecutar los acuerdos, y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Es indudable por tanto que el Administrador tie-

ne disponibilidad de unos fondos que son ajenos, pertenecen a los propietarios, quienes los aportan para unos fines y gastos concretos, por lo que no puede desviarlos para otros destinos distintos, ni menos su malversación, lo cual puede constituir un delito tipificado por el Código Penal.

Sin perjuicio de ello, la entidad bancaria no tiene responsabilidad de cual sea el uso que un determinado Administrador dé a los fondos comunitarios, sino exclusivamente de que el que disponga de los mismos será el autorizado por el contrato de cuenta corriente o libreta de ahorro.

J.M. Alonso Sanz
Letrado Asesor Jefe

BUZON DE CONSULTAS

Si desea consultar sobre algún aspecto del mundo inmobiliario escriba a: Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia. Henao, 9, 48009 Bilbao



CAMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE BIZKAIA



BIZKAIKO HIRI JABEGOAREN GAMBARA OFICIALA