

En busca de local

La elección de un local para instalar un negocio es una acción clave que, en buena medida, condicionará su futuro. Para elegir bien, sin precipitación y con la reflexión necesaria, la autora del siguiente artículo apunta algunos consejos prácticos.

ANA ALCOLEA

Periodista

La ubicación es una especie de santoral en el ámbito del comercio detallista (y en el sector inmobiliario en general). Sin duda, es un elemento clave a la hora de escoger el emplazamiento de un negocio, pero no es el único. También lo son las posibilidades de adaptación del espacio a las necesidades de sus usuarios, su accesibilidad y seguridad, el precio que hay que pagar por él y las condiciones de pago. Una meticulosa preparación del proceso de búsqueda, elección y adquisición del local minimizará tanto las preocupaciones como los costes asociados a la operación.

A continuación ofrecemos unas pautas básicas que pueden ayudar a quienes se enfrentan a esta situación. Son consejos para planificar la distintas fases del proceso, que no eluden, por supuesto, el recurso a empresas especializadas (consultorías, abogados, gestorías, inmobiliarias, etc.), cuya ayuda es, en general, muy positiva.

Perfil del local

Antes de empezar a buscar, debemos dar respuesta a las siguientes preguntas:

- ¿Cuántos metros cuadrados nos hacen falta?

- ¿Queremos que nuestras instalaciones proyecten una imagen determinada de la farmacia (modernidad, clasicismo, exclusividad, carácter popular, ecologista, de diseño, etc.)?

- ¿Cuánto dinero podemos permitarnos invertir?

- Si ya tenemos farmacia, ¿qué proporción de nuestro negocio se basa, hoy por hoy, en la clientela de paso?

- ¿Qué necesidades tenemos por lo que respecta a almacén, acceso de vehículos, aparcamiento, etc.)?

- ¿Qué necesidades tenemos por lo que respecta a: cocina-office, espacio de descanso, espacio de espera, de atención individualizada, despacho personal, biblioteca, laboratorio, etc.?

- ¿Cuánto dinero podremos gastar en renovación de mobiliario, equipamientos, infraestructuras, etc. antes de hacer la mudanza?

- ¿Tenemos que integrar en el local elementos voluminosos de nuestro equipamiento actual (mobiliario, laboratorio, etc.)?

- ¿Cuánto tiempo tenemos previsto permanecer en este local?

Las respuestas a estas preguntas nos permitirán hacer un esbozo de nuestras necesidades y prioridades para iniciar la búsqueda.

Fuentes de información

Son múltiples las fuentes a las que podemos recurrir para obtener información sobre locales disponibles: desde las empresas especializadas en la compra-venta de oficinas de farmacia, hasta determinadas agencias inmobiliarias, pasando por prensa local y nacional, prensa especializada, Internet, etc. Podemos, incluso, insertar un anuncio en alguna publicación periódica en la sección de demandas inmobiliarias.

No hay que olvidar, por último, la información que pueden ofrecernos las personas de nuestro entorno (clientes, proveedores, contactos, amigos, familiares, etc.), lo que tradicionalmente hemos dado en llamar el boca-boca y tener siempre los ojos y las orejas bien dispuestos.

¿Comprar o alquilar?

Las formas más habituales de ocupar un local comercial son la compra y el alquiler.

Ser propietario

Ser propietario nos da la libertad de utilizar el local como queramos, siempre dentro de la legalidad vigente. En esta opción, nuestra principal consideración será cómo financiar la compra. Tal vez no sea tan fácil encontrar una entidad financiera que nos preste el 100% del valor del inmueble.

Comprar un local para instalar una nueva farmacia entraña un riesgo considerable. Deberíamos meditar bien esta opción y escogerla si estamos seguros de que podremos hacer frente a las cuotas de la hipoteca aun en el caso de una recesión económica. En estas circunstancias, los tipos de interés suelen subir, mientras los beneficios



La ubicación es una especie de santo grial en el ámbito del comercio detallista (y en el sector inmobiliario en general).

bajan, de modo que debemos tener la convicción de que podremos generar suficientes beneficios como para afrontar estos pagos.

Tampoco debemos olvidar los gastos en que incurriremos si optamos por la compra (tasaciones, gestiones, notaría, impuestos, etc.).

Ser arrendatario

A menudo, en una pequeña empresa, alquilar el local es una opción más viable que comprarlo. Tiene la ventaja de que requiere un capital de inicio mínimo, a parte del pago mensual de

cuotas (que deberemos asumir tanto si compramos mediante crédito hipotecario como si optamos por alquilar).

En virtud del contrato de alquiler, el arrendatario toma el local por un periodo estipulado. En la mayoría de los casos, el alquiler es renovable y el arrendatario tiene el derecho a seguir ocupando el local si no hay denuncia del contrato por ninguna de las partes. Pero hay algunas excepciones a esta regla. Por ejemplo, si los arrendatarios incumplen el contrato, el arrendador puede expulsarlos del local, o si el éste último quiere volver a

ocupar el inmueble o hacer obras en el edificio, también está en su derecho.

Si nos encontramos en una de estas situaciones, conviene buscar asesoramiento legal especializado. Si somos arrendatarios tendremos, por supuesto, limitaciones en el uso del local arrendado. No podremos emprender ninguna obra o modificación en él sin el consentimiento previo del propietario. Antes de firmarlo, conviene que leamos toda la letra pequeña del contrato de alquiler y que un abogado le eche un vistazo, para cerciorarnos de que todo está en orden. En especial,

hay que prestar atención a detalles sobre:

- Duración del contrato.
- Titularidad del contrato.
- Cláusulas de cancelación (si las partes pueden cancelar el contrato antes de la fecha de finalización prevista, de acuerdo con criterios preestablecidos, por ejemplo, dando un preaviso a la otra parte con x días de antelación).
- Restricciones al uso del local que puedan afectarnos.
- Responsabilidad sobre reparaciones y/o renovaciones.
- Posibles fianzas (mejor evitarlas).
- Frecuencia y criterio de actualización de las cuotas de alquiler (es el momento de negociar topes).
- Asunción de gastos asociados al inmueble.
- Posibilidades de conservar el alquiler si nuestro negocio necesita cambios.

Cabe recordar que si el arrendador es responsable ante las administraciones del cumplimiento de todos los requerimientos legales a la hora de alquilar su propiedad, el arrendatario es responsable, por su parte, de garantizar que en las dependencias alquiladas se observe la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Una elección fundamentada

Ya hemos tomado nota de todos nuestros requerimientos y ha llegado la hora de empezar a buscar. Debemos tener bien claro que no vamos dedicarnos a visitar un local tras otro, sin más. Sólo concertaremos visitas cuando las dependencias ofrecidas cumplan de antemano la mayor parte de los requisitos que hemos planteado.

Quizá nos interese confiar la búsqueda a una consultoría especializada en oficina de farmacia y estudios de ubicación. Una empresa con referencias podrá buscar con criterio y reducir así las opciones finales sobre las que deberemos pronunciarnos. Será cuestión de hacer números (¿cómo aprovechamos mejor nuestro tiempo: trabajando o buscando local?).

Pero incluso en esta fase, asesorados por un buen consultor, es posible

que acabemos visitando locales que, instintivamente sabemos que no nos convienen. Si somos conscientes del porqué, tendremos más argumentos para seleccionar mejor nuestras opciones.

Si damos con un local que nos parece conveniente, deberemos cotejar sus características con las que habíamos anotado en nuestro perfil de búsqueda inicial.

Seguramente apreciaremos carencias o disparidades en ciertos aspectos: nos tocará decidir si transigimos con ellas o no.

Una vez sopesados esos pros y contras, deberemos pasar a un nivel superior de indagación. Es el momento de revisar a fondo, exhaustivamente, todos aquellos puntos que pueden afectar a nuestra decisión final. □

Inspección detallada

Debemos averiguar:

- ¿En qué municipio, distrito o barrio está ubicado el inmueble? ¿Qué características tiene la zona: es un casco antiguo, un área residencial, un barrio de nueva construcción, una zona turística, costera, etc.? ¿Tiene cerca colegios, ambulatorios, estaciones de tren o autobús, centros comerciales, comercios tradicionales, complejos de ocio o deportivos, etc.? ¿En qué medida nos afecta todo eso?
- En función del lugar y el municipio: ¿qué IBI pagaremos? ¿Qué hay del impuesto de actividades económicas, etc.?
- ¿Qué competidores tenemos en el mismo área (características, solidez, imagen)?
- ¿Qué nivel de delincuencia se registra en la zona?
- ¿Ofrece la Administración local algún incentivo a la instalación de nuevas empresas?
- ¿Está afectado el inmueble por algún tipo de regulación especial?
- ¿Qué usos pueden dársele al local? Si no nos satisfacen, ¿hay posibilidad de cambiarlos?
- ¿Hay algún gasto «oculto» en el inmueble: seguridad, comunidad de vecinos, limpieza, servicios, etc.?
- ¿Hay algún problema con las instalaciones de gas, agua, electricidad, calefacción, aire acondicionado, teléfono, iluminación, etc.?
- ¿El inmueble ha sufrido alguna vez daños por incendio, inundación, cortocircuitos, grietas, humedades, problemas en los materiales o estructuras de construcción (aluminosis, etc.), etc.?
- ¿Qué primas de seguro tendremos que pagar?
- ¿El inmueble respeta las ordenanzas en materia de seguridad e higiene?
- ¿Qué posibilidades de encontrar aparcamiento hay en la zona?
- ¿En qué costes deberemos incurrir para dejar el local a nuestro gusto?

Si disponemos de tiempo, podemos hacer estas indagaciones por nuestra cuenta. Si hemos recurrido a una consultoría especializada lo tendremos más fácil. Encargaremos las pesquisas a estos profesionales y ellos nos harán un estudio de ubicación completo, en el que se analizan todos los detalles apuntados y otros que aquí se nos escapan por falta de espacio. Si pensamos en la posibilidad de hacer obras en el local, no estará de más consultar a los responsables de urbanismo del municipio los cambios que tengamos intención de efectuar, sin olvidar que un cambio en el uso previsto del local es un proceso complejo, que lleva tiempo y papeleo.

También deberemos pedir una tasación de inmueble.