

URL: <https://www.youtube.com/watch?v=yWi9ssTBH2s>

Transcript:

Hola cracks Cómo están en este vídeo Te voy a contar todo lo que tenés que saber para invertir en pozo si está buscando arrancar en el mundo de las inversiones En inmuebles o estás buscando para comprar para vos o para un familiar Quédate porque en este vídeo Te voy a contar un montón de cosas y errores que tenés que evitar para hacer una buena inversión [Música] Pero antes de empezar tengo que explicarlesCuál es la diferencia entre esposito venta en obra o venta terminado la diferencia radica en que cuando esposito el terreno está pelado o hay una construcción anterior Entonces el desarrollador necesita financiar la obra Los costos a través de la venta a inversores por eso es venta en pozo te puedo tener lo que es ahora qué es Esto justamente la gente ya está trabajando este la obra ya está un poco más avanzada con lo cual el valor empieza a ser diferente porque está más cerca de terminarse y finalmente el producto terminado que ahí ya no tenés un plan de pago muy difícil lo tengas ya el valor es muy alto y no hay una oportunidad de hacer una inversión O un negocio o comprar con algún financiamiento en cuotas Ahora cuando nosotros compramos en pozo estamos comprando algo que no existe a alguien que no conocemos con lo cual hay un riesgo pero como te dije antes ese riesgo está compensado por mayor rentabilidad porque vos estás comprando un valor que cuando esté terminado va a valer mucho más ahora cómo hacemos para mitigar ese riesgo Vení que te cuento yo lo dividiría en dos primero tenés lo que es el riesgo más vinculado a la persona que hace el emprendimiento Y eso lo puedes mitigar a través de estudiar Quién es el desarrollador qué trayectoria tiene cuántas obras hizo pero también tenés desarrolladores primerizos que no significa que sean malos simplemente capaz tienen experiencia en otros rubros o en otras áreas de lo que es el mundo de la construcción Pero puedes estudiar también quién la acompaña capaz una comercializadora con renombre tal vez una constructora con trayectoria Es lo que siempre le digo a los clientes no el valor de la marca el valor de la marca es fundamental que te reconozcan por la marca que todo tenga un lineamiento de comunicación similares o va a hacer que las operaciones sean todas mucho más fácil porque te reconocen fácilmente también teniendo que es el riesgo vinculado a al armado jurídico de la

operación Pero cómo se mitiga eso muy fácil cada vez que vos dejes una reserva porque habitualmente la constructoras o la desarrolladora Te entregan la documentación cuando dejas una reserva porque porque no significan que estén ocultando algo sino que son más profesionales eso demuestra que están cuidando su patrimonio que es el arma jurídico lleva inversión tiempo estudio entonces una vez que vos tenés todo esa documentación hables que algún abogado amigo algún escribano amigo que te revise todas las cláusulas que se fije bien Cuáles son las cláusulas penales las cláusulas en la que indica De quién es el bien cómo se entrega cuando se entrega cómo se paga etcétera También puedes pedirle al desarrollador que te entregue la documentación la aprobación de planos del emprendimiento los informes de dominio que demuestran el nombre de quién está ese emprendimiento y también este los informes de inhabilitación que demuestran que no está inhabilitado de disponer los bienes de el fideicomiso a la sociedad ahora vamos a más riesgos otro riesgo que tenés que tener en cuenta es tu bolsillo si tus finanzas personales porque cuando vos compras en un emprendimiento habitualmente lo que vas a hacer es aportar un anticipo y después comprometerte a un montón de cuotas que pueden ser en pesos o en dólares si es en pesos seguramente esté ajustado a lo que es la cámara Argentina de la construcción el famoso Cat lo que hace es un relevamiento de Los costos de mano de obra y de materiales tal que se va Ajustando mes a mes y ese esa cuota que vos pagas tenga el mismo poder adquisitivo y pueda el constructor cumplir con el compromiso de ir haciendo la obra si no puede ser en dólares que no es nada fuera de lo habitual pero tenés que tener en cuenta tus ingresos porque porque si se llegas a mancar en alguna de las cuotas Depende como esté este redactado el boleto el contrato de adhesión puede ser que te saquen del emprendimiento comprándote tu participación a un precio menor Y eso La verdad que sería un bajón porque si no podés seguir con el emprendimiento Así que tenés que tener en cuenta ese concepto antes de invertir si vamos con más lo principal que tiene que tener en cuenta cuando compras en un emprendimiento es para qué lo vas a comprar si es para inversión si es para vivir vos porque eso va a definir un montón de cosas vamos a hablar concretamente de departamentos para inversión y obviamente de residencial entonces si vos compras pensando para invertir y quieres comprar un buen ambiente te conviene que sea un buen ambiente que esté

vinculado con la relación de los metros Qué quiere decir eso que no pueda superar que si yo de Los 35 o 40 metros Porque si ya te pasas pasas a la medida de un dos ambientes Entonces te va a resultar difícil porque la gente va a decir Para qué compro un monoambiente de una medida que de un dos ambientes me voy directamente en dos ambientes otra cosa tener en cuenta es la orientación si es orientación Norte que mire este por ejemplo orientación Este es el que mira el río orientación Norte digamos es la más buscada porque tenés el sol toda la tarde al menos en la ciudad de Buenos Aires orientación oeste es donde se pone el sol y orientación Sur casi no tenés luz hay gente que le gusta y gente que no le gusta pero al momento de invertir es hay que tenerlo en cuenta otra cosa que tenés que tener en cuenta es si el emprendimiento tiene o no tiene amenitis tiene algo bueno capaces mucho más atractivo comercialmente pero después cuando tengas que pagar expensas vas a decir los uso o no los uso pero bueno justamente tenés que tener en cuenta si lo haces para inversión O lo haces para una compra Residencial para quedarte los otra cosa que tienes que tener en cuenta que está muy vinculada al objeto de la inversión es la zona vamos a suponer que vos estás comprando para invertir temporal a gente que va a atenderse a un hospital en la ciudad de Buenos Aires entonces vienen de otras ciudades se necesitan hospedar su par de días bueno fundamental que esté cerca de dicho hospital o que tenga transporte cerca subte colectivo tren súper importante la infraestructura que esté vinculada al objeto de tu inversión también tenés que pedirle al desarrollador la memoria descriptiva la memoria descriptiva te indica Cómo va a terminarse el emprendimiento Pero además en algunas no todas te dicen hasta la marca de los productos que van a utilizar Así que es súper importante porque vos estás comprando algo como te dije que no existe todavía vamos chao muchachos gracias bueno Les acabo de contar los básicos y más importante que tiene que tener en cuenta para invertir en pozo Así que si les gustó por favor pongan like suscribirse campanita y síganos en todas nuestras redes sociales Gracias cracks