

Propiedades guardadas Nosotros Nosotros Invertir en pozo con éxito no es fácil. El atractivo es grande ya que suelen proyectarse buenas rentabilidades, pero la realidad es que si no se toman resguardos pueden correrse riesgos muy importantes. Si estás analizando una inversión inmobiliaria desde el pozo acá vas a encontrar información sobre la operatoria y precauciones que deberías tener antes de decidir. ¿Qué documentación hay que pedir? Comprar en pozo requiere de chequeos mucho más profundos que los requeridos cuando se compra una propiedad usada. El inversor debería contar con:

- Documentación que acredite que la tierra en la que se va a construir el proyecto pertenece o se estipula que será adquirido cuando se cumplan ciertas condiciones por la sociedad o a la persona con la que se está firmando una reserva de compra o adhesión.
- Documentación sobre la sociedad o fideicomiso que llevará adelante la obra.
- Detalle o pliego de los materiales a utilizar en la obra.
- Dominio e inhibición sobre la tierra e investigar la situación crediticia y financiera de la sociedad con la que se contratará.

¿Cómo se suelen realizar los pagos? Es habitual dejar una reserva de un monto pequeño que quedará ad referendum de que se reúna la cantidad de inversores suficientes para llevar a adelante el desarrollo inmobiliario. En los últimos años es la forma más segura de hacerlo para que no queden obras inconclusas por no haberse juntado la totalidad de los fondos necesarios. Contra la firma del boleto ó del contrato de adhesión (según cuál sea el vehículo jurídico) se hace un pago del anticipo. Luego las cuotas mensuales y refuerzos que se abonan durante el desarrollo de la obra: es conveniente que se instrumente mediante transferencia a la cuenta del fideicomiso o de la sociedad constructora, según corresponda. Suelen haber entre 18 y 30 cuotas según el proyecto y lo más habitual es que esas cuotas sean en pesos y los saldos se ajusten de acuerdo a la evolución del costo de la construcción. ¿Cuáles son los beneficios y las contras de comprar en pozo? La compra en pozo (salvo situaciones puntuales de drásticas devaluaciones) le da al

comprador la posibilidad de acceder a una ganancia que resulta de la apreciación del inmueble desde que se inicia la obra hasta que está disponible para la entrega. Son márgenes que pueden alcanzar desde un 15% hasta un 30%. Este es el principal beneficio económico. En algunos casos, otra ventaja es que el comprador tendrá la oportunidad de solicitar terminaciones a su gusto pagando la diferencia entre lo proyectado y lo que desee como terminaciones. Otro gran beneficio que puede obtener el comprador es el de hacer el pago de cuotas en pesos y de esa forma colocar el excedente de pesos que tiene para dolarizarlos al momento de vender el departamento. Como los inmuebles terminados se comercializan generalmente en dólares, es una forma de comprar dólares a plazo, en forma legal. Entre las debilidades de este tipo de inversión debemos decir que cuando una persona entra en un pozo está asumiendo una tasa de riesgo. Cuando se trata de una sociedad comercial la posibilidad de que la empresa que construye pueda quedar desfinanciada por incumplimiento en los pagos, o porque no logra vender todas las unidades necesarias para obtener el fondeo indispensable para avanzar, puede tener impacto en el importe de las cuotas mensuales ó hasta que la obra no llegue a finalizarse. Por ello es importante conocer los antecedentes de la empresa para poder evaluar su solvencia económica y el plan de financiamiento de la construcción, lo cual permitirá acotar los riesgos. Por eso, contratar bajo la figura de un fideicomiso acota bastante los riesgos porque los bienes fideicomitidos están separados del patrimonio de la desarrolladora y del fideicomitente, con lo cual está protegido ante eventuales acciones de terceros al no poder ser embargados o inhibidos por motivos ajenos al proyecto. ¿Qué tener en cuenta a la hora de comprarlo? Algunos aspectos pueden ser subjetivos, como el gusto personal o la conveniencia de la ubicación, pero hay aspectos objetivos a considerar antes de concretar una inversión en pozo:

- Calidad constructiva. Es importante conocer los materiales y técnicas constructivas que se utilizarán: artefactos, instalaciones,

griferías, etc.· Calidad del proyecto arquitectónico. Aquí debe considerarse el buen o mal aprovechamiento de la disposición del terreno, orientaciones, plantas de las unidades, espacios comunes.· Potencial de la zona. Si no es una zona consolidada analizar las posibilidades de mejora y apreciación del área, o por el contrario, de pérdida de valor.· Solvencia del desarrollador. El historial de desarrollos realizados por quien ofrece el proyecto es determinante, tanto como respaldo como para verificar la calidad de sus construcciones.· Permisos de construcción. Bajo ningún concepto debe invertirse en proyectos que estén fuera de código o que no vayan a poder acreditar permisos y aprobaciones de las autoridades correspondientes.· Estrategia de ventas. Cuando se ingresa en un proyecto de pozo existe el riesgo de que los tiempos se alarguen inconvenientemente por lo que debe averiguarse cuál es el cash flow de ventas esperado y si existen planes B o C en caso de fracasar.· Inmobiliaria comercializadora. Una marca con trayectoria puede ser un buen aval para un proyecto ya que suele hacer este nivel de chequeos en profundidad antes de tomar un desarrollo en venta. · Letra chica. Hay que asegurarse de que esté claramente expresado el monto, forma de ajuste y existencia/posibilidad o no de cuotas fuera de lo inicialmente estipulado para el pago.· Escrituración. Que no haya impedimentos de tipo dominial, municipal, ni legal para que pueda realizarse la escrituración en un tiempo prudencial. ¿Cómo suelen ser los acuerdos entre las partes?Se puede ingresar a un proyecto en pozo mediante:· Boleto de compraventa cuando se trate de una sociedad anónima que habitualmente se constituye sólo al efecto de ese proyecto para no contaminar a la sociedad con otros problemas. Es la mejor opción si es que la sociedad hubiera tenido empleados o negocios anteriormente.· Contrato de adhesión cuando se trate de un fideicomiso, ya sea al costo o no. En síntesis: invertir en pozo de manera exitosa requiere de un trabajo de inteligencia y de análisis previo del inversor para reducir la tasa de riesgo. Tomando estos recaudos es posible lograr muy buenas rentabilidades Mirá nuestros

emprendimientos Izrastzoff es la inmobiliaria oficial de la preventa de El Paso, nuevo barrio privado a desarrollarse en Del Viso, Buenos Aires En Arenales 1556 se levanta desde hace más de 100 años un clásico edificio que es parte del paisaje urbano que rodea a la plaza Vicente López, y gracias la iniciativa de Ceibos Group, continuará siéndolo por al menos otros 100 años más. Cuando invertís en pozo podés obtener muy buenas rentabilidades, pero estás asumiendo una tasa de riesgo, más o menos considerable. En este post te damos nuestros consejos para hacerlo en forma segura. Me llamó la atención su profesionalismo y seriedad. Nunca vi algo así, y menos por un alquiler temporario. Felicitaciones y igracias! - Gonzalo Aulet Quería agradecer el servicio recibido ya que desde mi primer llamado hasta el último correo marcaron la diferencia con su buena calidad de atención al cliente. - Gustavo Lombardi Quiero agradecer especialmente por la rapidez con que consiguieron concretar la venta de mi casa paterna, a pesar de todas las dificultades. - Beatríz Pampliega Una operación muy profesional con un personal agradable y bien calificado, calidades que no se encuentran habitualmente en este mercado inmobiliario. - Hugo Barwick Fue un lujo haberlos conocido. Queremos agradecerles el elevado y constante profesionalismo y lo que es más importante: la calidad humana en cada detalle. - Soledad Castro - Ignacio López Aramburu Son excelentes profesionales y siento que estoy respaldado por gente muy seria y que sabe de su negocio. - William Ravello Les queremos agradecer por la gestión realizada en este "largo" proceso que llevó finalmente a la firma de la Escritura. Siempre nos sentimos acompañados y protegidos. - Ricardo Bauab Donde viven las historias Enviado exitosamente Av. Presidente Quintana 529, 2do piso. Ciudad de Buenos Aires Argentina