

Es importante conocer algunas cosas a la hora de comprar un inmueble antes de que empiece a construirse. Los pros y los contras de los proyectos desde el pozo. 1 - El precio La venta de departamentos en pozo tiene un aspecto positivo central: su precio. Sin dudas que el valor que se paga para comprar un inmueble antes de que empiece a construirse es mucho menor que cuando el mismo está en una etapa más avanzado o ya terminado. Si bien es difícil calcular cuál es la diferencia, ya que depende del proyecto y de la forma de pago que se haya acordado, en promedio se puede pagar entre un 20% y un 30% menos en dólares. 2 - Financiación a largo plazo Otro de los puntos más que positivos a la hora de comprar un departamento de pozo es la forma de pago. Cuando una persona o familia adquiere un inmueble ya construido, a menos que lo haga por medio de un crédito hipotecario, deberá abonar el ciento por ciento del valor en un solo pago. Ningún propietario aceptará financiar la venta de su propiedad. Todo lo contrario ocurre cuando se trata de una venta de departamentos en pozo. En términos generales se debe pagar entre un 25% y un 30% de anticipado del valor de la unidad, y el saldo restante se puede financiar. En algunos casos el plazo es más corto, de entre dos a cuatro años, mientras que en otros la financiación puede llegar hasta los 10 o 20 años. 3 - Inflación Si bien la financiación es uno de los aspectos más positivos que tiene la compra de un inmueble desde pozo, en nuestro país esto conlleva estar muy atentos a la inflación. Luego del anticipo, se arreglará una forma de pago entre la comercializadora del emprendimiento y el comprador. Por supuesto que, este valor, nunca será el mismo, ya que mes a mes la cuota se actualizará según la inflación de la Cámara Argentina de la Construcción. A modo de ejemplo, si en el primer mes un comprador paga \$ 15.000, con una inflación anual proyectada del 25%, en el mes trece pagaría \$ 18.750. Si la inflación se mantuviese de la misma manera, al mes 25 pagaría casi \$ 23.500. Hay que tener en cuenta estos pronósticos ya que muchas comercializadoras después no permiten estirar los plazos de pagos como sí

lo permiten las entidades bancarias (las cuales, a su vez, no suelen financiar la venta de departamentos en pozo).

4 - Trayectoria de la constructora Muchos proyectos pueden enamorar. Quizá están en una zona soñada, a un excelente precio y con muy buenas condiciones de pago. Pero hay que estar muy atentos, ya que un edificio suele construirse, en promedio, en tres años. En este sentido, es más que aconsejable averiguar la trayectoria de la constructora, qué otros edificios ha levantado, dónde y cuándo, y hablar con alguno de los compradores de esas propiedades para conocer sus experiencias. De ser posible también es recomendable conocer la solvencia económica de la constructora y si ha cumplido con los plazos de entrega en los otros proyectos que ha realizado.

5 - Tiempo de entrega Cada emprendimiento inmobiliario es diferente. No es lo mismo un proyecto que tiene amenidades a uno que no lo tiene, como tampoco uno que es un solo edificio a uno donde hay varias edificaciones diferentes. Es imprescindible conocer cuál es el tiempo de entrega en el que la constructora asegura que tendrá el departamento listo y las condiciones en que se entregará.

6 - Seguimiento de la obra Invertir en un departamento de pozo no implica olvidarse del mismo hasta que le entreguen las llaves. Todo lo contrario. Los que mes a mes estén pagando su piso -sin importar el fin que luego le den- deben visitar el emprendimiento mientras se va construyendo. Estar al tanto de lo que se va haciendo permitirá saber si la constructora está cumpliendo o no con los tiempos de entrega pautados, si los materiales que se habían acordado son los que realmente se están utilizando, etc. Cada uno de los ítems que formen parte del contrato firmado entre las partes debe ser auditado, en primera persona, por los compradores.

7 - Zona y servicios Cada vez son más las zonas donde se están levantando edificios. Tanto en las principales ciudades de la Argentina, como en los partidos más cercanos a la Capital Federal, cada año hay nuevos emprendimientos inmobiliarios en busca de compradores de pozo. Es así que los interesados en adquirir alguna de estas propiedades deben

tener en cuenta cómo es actualmente la zona donde se está por comprar, cuál es su potencial de crecimiento en el corto y mediano plazo, qué medios de transporte hay cercanos y, también muy importante, que nivel de servicios existen. ¿Hay agua corriente? ¿Hay cloacas o pozo? ¿El tendido eléctrico ya está levantado y llega a la zona? ¿Qué empresas de telefonía, cable e internet llegan? Preguntas de este estilo son claves a la hora de elegir dónde comprar un departamento de pozo.

8 - Calidad Cuando una constructora está levantando un edificio suele comunicar las marcas y empresas con las que está trabajando. Los potenciales compradores también deben ver cuáles son estas compañías y marcas, ya que darán una idea de la calidad final del departamento. Conocer las terminaciones de los baños, las cocinas, los balcones, las ventanas, entre tantas otras cosas, es también aconsejable.

9 - Asesoramiento legal Como hacemos hincapié en muchas de nuestras notas, es más que aconsejable estar bien asesorado, desde un aspecto legal, a la hora de invertir cuando hay venta de departamentos en pozo. Desde el Colegio de Escribanos, hasta un abogado personal, pueden ayudar con el tema de los contratos que se firmarán entre las dos partes: la constructora y el comprador.

10 - Objetivo de la compra Una de las decisiones previas que hay que tomar antes de comprar un departamento de pozo es cuál será su finalidad: ¿será para ir a vivir, para alquilar o para vender? Este tema es importante ya que la valoración que se hace de cada uno de los puntos anteriores es diferente. No es lo mismo buscar un departamento de pozo en una zona donde uno quiere ir a vivir que donde puede obtener una renta mayor, o que el tiempo de entrega sea mayor o menor si mi objetivo es venderlo en cuanto esté terminado.