

Noticias » ¿Qué se necesita para comprar en pozo? El último tiempo durante la suba del dólar y la baja de los precios de construcción, que llegaron a pisos históricos, esta modalidad de compra se volvió un atractivo para muchos. Para quienes cuentan con ahorro, las opciones de pago con cash y en cuotas son ideales, esta alternativa es una buena opción de inversión, ahorro o puesta en movimiento del dinero. Además, invertir en pozo tiene muchas ventajas y alternativas. Para empezar es fundamental conocer, analizar e investigar a la empresa comercializadora y desarrolladora. En ese sentido, es imperioso conocer qué otros proyectos realizó y cuáles tiene en proceso. Otro punto importante es definir el objetivo de la transacción. “Muchas veces los compradores sólo intervienen en una etapa inicial para obtener una rentabilidad y salir luego del negocio o llegan simplemente a la terminación del edificio para así ganar más rentabilidad en la inversión realizada”, explica Mabel Korn, vicepresidenta de Korn Propiedades. También, menciona que muchos invierten en la obra para después revender las propiedades a consumidores finales que deciden habitarla o alquilarla. Con este ítem el proceso de búsqueda se acota, ya que influyen otros aspectos como, por ejemplo, la zona que se elegirá. Al igual que en el proceso de compra-venta de una unidad usada o a estrenar, es recomendable visitar en distintos momentos del día el barrio y tener en consideración vías de acceso o servicios cercanos. “Hacer un relevamiento barrial de precios donde se quiere invertir y de la zona en sí mismo, como ser, qué servicios cercanos posee y los que son netamente del emprendimiento en cuestión, por ejemplo, amenities”, es la recomendación de Korn. A su vez, es fundamental averiguar los tipos de financiación que se ofrecen. Por ejemplo, aparece como opción el pago en cuotas en pesos actualizadas por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), en otros casos hay un precio cerrado con un adelanto en dólares de entre el 30 o 40% y en otros, una financiación pos posesión cuando el emprendimiento ya tiene gran

cantidad de unidades vendidas. Por supuesto, en relación a la construcción, se debe tener en cuenta la calidad del producto y la descripción de las terminaciones. “Que los planos se encuentren aprobados da garantía de que va por buen curso”, señala. Asimismo, agrega como ítem a considerar que la sociedad vendedora tenga la documentación respaldatoria requerida, “como los informes del registro de la propiedad inmueble que avalen que la vendedora no se encuentra inhibida y puede disponer libremente de sus bienes y la inscripción registral del terreno a su nombre”. Así como sucede con todas las operaciones del mercado, consultar con una inmobiliaria es el primer paso que facilita la operación desde muchos aspectos: permite contar con asesoramiento comercial, legal y con un equipo de profesionales en el área. En el caso de estar interesado en alguna propiedad, Korn sugiere “empaparse de las opciones de financiación o las ventajas del pago de contado”, donde además “se puede comprar quizá a menor valor por m<sup>2</sup>”. Una vez tomada la decisión se formaliza una reserva de compra con la inmobiliaria en la que se detalla la oferta, los plazos y las condiciones. “Esta reserva es ad-referendum de la aprobación del propietario”, explica. En caso de ser aceptada por el vendedor, el martillero comunicará la decisión y enviará la documentación al profesional que asesore al comprador para efectuar la firma. La firma se realiza una vez que se revisó toda la documentación. Allí se presentan el texto del boleto de compra-venta, los informes de dominio e inhabilitación, el estatuto de la sociedad vendedora y sus modificatorias, como también la escritura de la compra de la tierra. A diferencia de ello, el particular debe contar con los fondos suficientes para afrontar el contrato de compra. “No debe presentar ninguna documentación para comprar, solo debe asesorarse fiscalmente con su contador”. El boleto se completa con los datos del comprador: nombres y apellidos, DNI, estado civil, fecha de nacimiento y domicilio que constituye. Es importante mencionar que se debe abonar el sellado del boleto dentro de los 15 días desde que se realizó la operación,

este corresponde al 1% del monto de la compra, y luego deben certificarse las firmas. “Si el precio es en dólares, eso se multiplica por el dólar tipo vendedor del cierre del día anterior a la firma que publique el Banco de la Nación Argentina”, indica Korn. Durante todo el proceso, los compradores deben hacer un seguimiento de la obra para corroborar el cumplimiento de plazos y pautas establecidas. Una vez que finaliza la construcción y el edificio cumple con las normas de habitabilidad, se realiza la entrega del inmueble. En ese momento “el adquirente deberá abonar el 2,6% restante del impuesto de sellos y abonar los fondos de reserva y equipamiento que indique el boleto de compra-venta para poner en funcionamiento el edificio. Por: Mora Violante. Imagen principal: Evening\_tao para Freepik Save my name, email, and website in this browser for the next time I comment. Δ © Navent - 2022 Recibí las últimas novedades del mercado inmobiliario