

URL: https://www.youtube.com/watch?v=3UYBYfDdx_o

Transcript:

Santi Cómo se puede estimar el riesgo empresario de una constructora de departamento de en pozo que no te cague y nunca se entregue la unidad terminada pregunta jero yo compré una vez en una propiedad en pozo y lo que quería hacer al principio porque era un delirante era encontrar una una constructora que haya sobrevivido el 2002 y como eran muy poquitas las que habían sobrevivido el 2002 tuve que que eliminar ese criterio de búsqueda porque había muy muy pocas entonces me conformé con elegir alguna constructora que venda una sociedad y que no sea un fideicomiso Depende cómo está estructurado fideicomiso No pero lo que lo que pasa mucho en Buenos Aires es que vos tenés fideicomisos donde por ejemplo el que vendió la tierra originalmente o sea el mengano que tenía una casita en Palermo Hollywood le vende la tierra a un desarrollador como el que vende la tierra se quiere garantizar de que le entregue los departamentos que le prometieron hipoteca la tierra Entonces al fideicomiso Leal la tierra hipotecada por el mengano que era dueño de la tierra si el edificio no se termina toda la tierra con todas las losas levantadas con todo el avance que tenga se lo queda el mengano que anterior de la tierra entonces vos entrar ahí es un riesgo delirante por eso eso quiere decir que no hay que comprar en pozo no pero quiere decir que no puede valer nunca un precio parecido un departamento en pozo que un departamento usado terminado un departamento es siempre mucho más porque vos en un pozo estás asumiendo riesgo aunque sea la mejor constructora eh de la historia porque vos ponés que sean buenas personas los dueños y que todo sea una gloria puede venir un descalabro mayúsculo Macro económico en Argentina y que esto quiebre y que no pueda terminar este edificio y si no lo termina la totalidad del avance se lo queda el ex dueño de la tierra ya Bueno te queda nada y pusiste 100 mil dólares te queda cero Entonces ese riesgo que por ejemplo invertir en acciones no existe porque no vas a perder todo de cierto que inviertas en una dos O en pocas acciones y no tengas diversificación pero si diversificas tu guita puede poner 50% pero no 100 por ciento es una locura entonces dicho eso buscaría algo que si está con un fideicomiso lea los papeles y te fijas de que la tierra es del fideicomiso o en su completitud y la tierra no está hipotecada por el que vendió la tierra

ni por nadie está bien y que la gente buena persona y no van a hacer ninguna tramoya dicho eso lo ideal es no ir a esa sino ir a una sociedad Y si la sociedad nació en el 2003 y estamos en el 2023 y sigue operando y sigue construyendo edificios como fue la que yo terminé eligiendo que no pude elegir una que haya sobrevivido la crisis una que nació después de la crisis del 2002 y la persona ya construía antes o sea que inclusive esa persona que era bueno y toda la pelota dejó algún departamento sin entregar entonces estaba asumiendo riesgo porque asumir ese riesgo Porque compré un departamento estaba muy avanzado y le faltaban tipo seis meses de obra entonces ahí el riesgo de que la hora no se termine era muy bajo y si inclusive no se terminaba como iban a entregar lo que tenían hasta ese momento hasta así todo podíamos terminarlo entre los vecinos y tenías una propiedad entonces hay río era muy bajo yo no entraría casi que bajo ninguna circunstancia a un pozo desde cero cuando no hay nada Y menos que menos hay gente que entra en pozos cuando la Tierra no se compró no compraron la tierra y esto es muy muy se estila mucho eh Y nadie lo puede decir porque todos dependen porque de vuelta los incentivos están mal puestos en el mercado si yo por ejemplo vendiese desarrollo si tuviese 100 clientes desarrolladores y estuviera diciendo esto lo desarrollaré me prenden fuego también entonces no lo podría decir como tengo un negocio que vende usados puedo confesar Cómo es el mercado tenés parte del mercado que está vendiendo cuando reservan un lote pisan un lote lo reservan al lote el desarrollador al reservarlo sale a pre vender unidades funcionales y con la preventa compra el lote el que está comprando esa unidad es un delirante Porque obvio que en general sale bien pero hay un riesgo muy alto que no te lo están pagando porque la ganancia de ese riesgo se lo está llevando al desarregón no el inversor de a pie que está comprando antes que se compre la tierra Entonces eso me parece un delirio no tiene sentido Yo creo que con el tiempo se van a ir haciendo tipo un puzzle de intereses bien armados donde vas a tener inmobiliario laburando usados inmobiliarios muy profesionales laburando pozos desarrolladoras muy profesionales construyendo pozos empresas que perduran 30 años 40 años y qué sé yo y que no vuelva una crisis de 2002 donde quiebren todos bueno Y si vos vas Armando Esa esa lógica ya tener un mercado de muchísimas confianza quizás también hay que vende la tierra puede agarrar metros la desarrolladora más seria

la más lindas le dan metros ya contruidos al dueño de la tierra entonces la hipoteca en la tierra la tierra la pone en el proyecto está bien y lo más serio también compra la tierra también no sabe nada reservar pisar el lote y sacar salir a buscar la plata para después comprar el lote está bien entonces el lote al de la Tierra le dan departamentos en otra obra El el dueño de la tierra ya se queda con metros contruidos está contento toda alegría y la obra avanza con con espectacularidad Por qué Porque está todo muy correcto eso es lo que yo me fijaría que lo que yo me fijé y lo que te recomendaría en tu caso y si quieres asumir un riesgo delicante entrar en un pozo compraba barato ahí obvio que tiene sentido si vos entrás muy barato que eso a veces también algunos lo hacen Si yo soy desarrollador y le confieso a mi cliente ya estoy pisando esta tierra necesito tu plata para comprar la tierra cuando compremos la tierra vamos a hacer la estructura de esta forma por eso te voy a vender el metro a 1200 en vez de 2.400 como va a salir después obvio ahí tiene mucho sentido el mengano está asumiendo un riesgo y va a ganar una recompensa civilizada ahí tiene sentido Pero si le voy a vender al mengano a 2200 y el metro varios 2 400 cuando se estructuré todo es un curro total 10% No por ese río delirante una locura total no tiene ningún