

Invertir en una obra desde el pozo puede ser una muy buena posibilidad si estás buscando tu primer departamento o si estás buscando una alternativa de inversión para tus ahorros y así lograr una mayor rentabilidad a futuro. Pero comprar una vivienda para uso propio o como negocio, no es una tarea sencilla ni de todos los días, desde elegir la zona, la constructora, el metraje, todo puede convertirse en un dolor de cabeza, ya que en un emprendimiento de este tipo se conjugan aspectos arquitectónicos, jurídicos, notariales, financieros y comerciales, y todos ellos inciden en el resultado final y es importante conocerlos. El punto de partida es poder diferenciar los términos que generalmente escuchamos en boca de todos, “voy a invertir desde el pozo” es distinto a “voy a invertir en un emprendimiento” y esa diferencia no radica únicamente en semántica. El pozo es una de las etapas iniciales del emprendimiento donde mayormente ingresan inversores con la intención de generar ganancias o resguardo de valor en activos inmobiliarios. Cuando un emprendimiento está próximo a finalizar los que ingresan mayormente son consumidores finales o inversores con destino a renta. Es decir que dependiendo del estadio constructivo técnicamente uno podría invertir en un emprendimiento, pero que el mismo ya no esté en pozo. Desde Real Option te damos algunos consejos que deberías tener en cuenta para la compra de un departamento en pozo: Una de las decisiones previas a la compra de un departamento en pozo es tener en claro cuál será la finalidad que le vamos a dar: ¿vivir, vender o alquilar? Si el departamento en pozo lo queremos para vivir una vez finalizada la obra el tiempo de construcción nos importará mucho. Distinto será si el departamento es una inversión para alquilar o vender en el futuro. Una vez que estén definidos el objetivo de compra se puede comenzar a pensar qué buscar, dónde va a estar ubicado el emprendimiento y evaluar cuáles son los tiempos de entrega. La elección del barrio, el emplazamiento en relación con colegios, medios de transporte, zonas urbanas puede variar mucho según el objetivo de nuestra

compra. El valor por metro cuadrado suele ser más accesible en barrios que no están en auge y para inversión puede ser una buena posibilidad, pero si vamos a vivirlo, ¿queremos caminar 20 cuadras hasta la boca del subte? ¿Queremos un barrio tranquilo, con poco tránsito de gente o preferimos estar en el epicentro de la actividad comercial? 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 avanzada 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. Otro de los puntos más que positivos a la hora de comprar un departamento de pozo es la forma de pago. Cuando se 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. La primera pregunta que generalmente escuchamos es, ¿conocés a la constructora? ¿Son gente de confianza? Muchos proyectos pueden gustarnos a primera vista. Quizá están en una zona soñada, a un excelente precio y con muy buenas condiciones de pago. Pero hay que estar muy atentos a un dato importante y no menor: la trayectoria de la empresa constructora. A la hora de comprar departamentos en pozo se debería evaluar otros proyectos que desarrolló la firma para conocer sus proyectos finalizados, si se cumplió con los plazos de entrega y, si es posible, experiencias de alguien que ya le compró unidades con las

mismas características. Las constructoras suelen comunicar las marcas y empresas con las que trabajan mientras llevan a cabo el proyecto. Conocer esta información de antemano te evitará dolores de cabeza una vez que se haya construido. ¿Qué cosas deberías tener en cuenta? Materiales con los que se construyen las paredes (ladrillo o Durlock) y el piso para evitar ruidos molestos de los vecinos, la calidad de los sanitarios que se colocarán en el baño, las griferías que utilizarán en toda la propiedad y todos los elementos mobiliarios con los que te entreguen el departamento. Cada emprendimiento inmobiliario es diferente. No es lo mismo un proyecto que tiene amenities 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.