

Para disfrutar los contenidos de Clarín es necesario que actives JavaScript en tu navegador. Para mucha gente comprar su primera vivienda es un anhelo que sueñan cumplir. En este sentido, ante la falta de créditos hipotecarios accesibles los departamentos de pozo pueden ser una alternativa al momento de adquirir una propiedad. En tanto, habrá también quienes lo vean como una oportunidad para destinar sus ahorros. No obstante, de estar evaluando esta opción será conveniente conocer de antemano todas sus características del proyecto en el que se esté por invertir, para hacer una operación segura y evitar ser estafado. Si bien la compra de un departamento desde el pozo tiene ventajas, también existen algunas desventajas que habrá que tener en cuenta antes de tomar la decisión. Es la pre-venta de un inmueble que aún no está construido pero que sí existe el terreno en el que se va a edificar, sale al mercado una vez que están los planos aprobados. Entonces, invertir en pozo consiste en comprar un departamento antes de que esté 100% concluido. Es decir, aún se encuentra en proceso de "pozo", de ahí su nombre, que responde a una descripción gráfica de lo que es un proyecto cuando comienzan las obras de construcción. Cuando el objetivo es invertir a largo plazo, la alternativa más beneficiosa es optar por los proyectos en pozo. Estas son algunas ventajas:

- . Ahorro: comprar en pozo representa un ahorro de entre el 10% y 20% respecto al precio final de venta de una unidad a estrenar. Según explicó el CEO de Value Bet Inmuebles, Ariel Rodríguez, a Clarín, "se trata del precio más bajo por m2 del mercado, el cual es negociable debido a que la preventa de unidades le permite a las desarrolladoras acopiar materiales para su construcción, evitando así las subas constantes de precios".
- . Rentabilidad: al finalizar la obra, se tendrá en las manos un departamento nuevo a estrenar en una zona en crecimiento, donde el valor se incrementará por comprar en pozo y además por el desarrollo del lugar.
- . Beneficio a largo plazo: a futuro puede convertirse en un ingreso fijo al colocarlo en alquiler.
- . Cuotas sin interés: la inversión en pozo requiere de un primer

desembolso de un porcentaje del costo del inmueble. Sin embargo, el resto del pago se puede completar mediante cuotas sin interés. . Forma de pago a convenir: si bien de parte del desarrollador existe una propuesta, "siempre es negociable y ajustable a las posibilidades de pago del adquirente", destacó Rodríguez. Sin embargo también existen desventajas que no hay que pasar por alto antes de tomar la decisión de invertir dinero en este tipo de proyecto. . Los tiempos de entrega pueden ser diferentes a lo previsto debido a factores inherentes a la obra, por ejemplo, demoras en la entrega de materiales. . Si el pago en cuotas tiene ajuste, dicho ajuste podría determinar que el costo pagado al final de la obra no tenga relación con el comportamiento del precio por m² del mercado. . Por último, existen proyectos que en realidad son un fraude y el único objetivo es estafar a los compradores. Al invertir en este tipo de emprendimientos, se suele ingresar con un adelanto inicial en dólares, cercano al 30% del valor del futuro inmueble, para cubrir el costo de la tierra/terreno, y luego se financia con cuotas en pesos ajustadas por el CAC (índice que va actualizando las cuotas de las obras al costo y/o fideicomisos) que acompañan el desarrollo inmobiliario. "Lo que genera un gran atractivo a nivel inversión es que, si bien se paga en pesos, al vender se logra una actualización de esa inversión en dólares, sumado al porcentaje de ganancia en relación a la rentabilidad", describió el director comercial de Zonaprop, Leandro Molina. En tanto, destacó que cuanto menos avanzado esté el proyecto, más oportunidades habrá en relación a la negociación de precios. En un contexto en el que no hay acceso al crédito hipotecario y hay una restricción para la compra de dólares, existen numerosos incentivos para ingresar a un emprendimiento desde pozo. Aquellas personas que deseen invertir y ser dueñas de una vivienda pueden optar por inmobiliarias, desarrolladores o constructoras que ofrezcan obras y unidades en pozo en distintas zonas de interés del país. Estas son algunas recomendaciones antes de decidir entrar en uno de estos proyectos: . Objetivo de

la compra: 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 es para vivir una vez finalizada la obra, el tiempo de construcción importará mucho. Distinto será si el departamento es una inversión para alquilar o vender en el futuro. Una vez que esté definido 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. . Zonas y servicios: tener en cuenta la zona del proyecto, si cuenta con acceso a transporte público y servicios, escuelas, hospitales, centros comerciales cerca. Esto, sin dudas, aumentará el valor de la inversión a futuro. . Calidad de la construcción: las constructoras suelen comunicar las marcas y empresas con las que trabajan mientras llevan a cabo el proyecto, si eso no sucede hay que preguntar. Conocer esta información de antemano evitará dolores de cabeza una vez que se haya construido. Se debería consultar sobre los materiales con los que se construyen las paredes (ladrillo o Durlock), 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 entreguen el departamento. . Trayectoria de la constructora: muchos proyectos pueden resultar atractivos a primera vista por la zona, el precio, las características que tienen las unidades, los amenities o las condiciones de pago. Pero hay que estar atento a un dato no menor, que es la trayectoria de la empresa constructora. Por ejemplo, si suele cumplir con los plazos de entrega. Para obtener este tipo de información, Google puede ayudar a encontrar opiniones, reseñas y hasta noticias de la empresa. Muchas veces bastará con escribir el nombre de la compañía junto a las palabras "fraude o estafa" en el buscador de la web para informarse sobre irregularidades e incumplimientos. En este sentido, el director de la inmobiliaria Soldati, Alejandro Schuff, destacó que "es fundamental elegir desarrolladores serios y con trayectoria, analizar y entender la estructura del

negocio para evaluar sus riesgos, revisar la documentación a firmar, entender y prever los gastos futuros cuando la unidad se entregue". . Aprobación del proyecto de obra: ante la compra de un departamento en pozo, siempre se recomienda pedir permisos y habilitaciones de la obra a la empresa constructora para verificar que se va a ejecutar con todos los papeles en regla. . Seguimiento de la obra: mes a mes el futuro propietario debería visitar el emprendimiento mientras se construye para verificar si se está cumpliendo con los avances de la obra, la compra de materiales pautados, entre otros. LN Newsletter Clarín Recibí en tu email todas las noticias, coberturas, historias y análisis de la mano de nuestros periodistas especializados

Edición impresa