

Comprar un departamento en la Argentina es cada vez más difícil. Los precios de las propiedades están dolarizados y, aunque hayan bajado desde los máximos, resultan inaccesibles para la mayoría de las personas. La ausencia de créditos hipotecarios completa un combo que aleja cada vez más el sueño de la casa propia. Una de las salidas que a menudo llaman la atención de quienes buscan una vivienda y no cuentan con todo el dinero junto es comprarla desde el pozo, es decir, desde la construcción. Esta alternativa, en general, permite pagar un anticipo y luego cuotas durante el tiempo que dura la obra. Levó también: La UIA advirtió que la falta de dólares profundizará la caída de la actividad en lo que resta del año. Para entender el funcionamiento, las ventajas y las desventajas de esta opción, TN habló con cuatro expertos en el tema que, además, brindaron consejos a tener en cuenta antes de invertir. La compra de un inmueble en pozo puede darse mediante la adhesión a un fideicomiso organizado para la construcción del edificio o a través de la firma de un boleto de compraventa de la unidad a desarrollar. Con respecto al financiamiento, existen opciones con cuotas en pesos y otras con pagos periódicos en dólares. „¿Puede ser un fideicomiso al costo, una construcción que se hace al costo de construcción según el índice de la Cámara Argentina de Comercio o puede fondearse también en cuotas fijas en dólares,“ enumeró Ariel Champanier, presidente de Remax Premium. „El beneficio fundamental radica en el precio, ya que en el mercado las ofertas en pozo son inferiores a los departamentos ya construidos. Otra gran ventaja de comprar en pozo es la opción de financiar el inmueble mediante pagos escalonados durante el proceso de construcción. Es decir, pagando un porcentaje inicial y el resto en cuotas, ya sea en pesos o en dólares,“ explicó Kevin Savelski, CEO de la desarrolladora Grupo 8.66. Por su parte, Ivón Chomer, CEO de la desarrolladora Grupo Chomer, añadió: „Hay una mayor variedad de unidades disponibles para elegir, lo que permite seleccionar

la que mejor se ajuste a las necesidades del comprador. Además, el ingresar en una etapa temprana permite personalizar algunos aspectos del diseño interior, como acabados, algunos materiales y detalles según las preferencias y estilo del cliente. Un punto a tener en cuenta es que, así como el desembolso del dinero no es inmediato, tampoco lo es la toma de posesión de la unidad. Una obra puede durar entre 24 y 48 meses y muchas veces la construcción sufre demoras. Por lo tanto, es importante tener paciencia y tiempo disponible para esperar a que esté terminada la unidad. El cliente siempre tiene que saber que va a tardar un poco más de lo que se estimó. Siempre, por una cosa u otra, termina demorando un poco más, advierte Champanier. Sobre ese punto, Savelski sugiere, «calcular la fecha de entrega e incluir cláusulas de penalización por retrasos». Los voceros consultados por TN coincidieron en que no hay un único destinatario para la compra de departamentos en pozo. Los compradores son diversos, incluyendo padres que buscan asegurar una vivienda para sus hijos, parejas jóvenes en busca de su primer hogar, individuos ya propietarios que desean ampliar su espacio, y aquellos que desean resguardar su capital a través de un beneficio financiero vinculado a la finalización del proyecto, sintetiza Savelski. Pese a los beneficios que tiene en términos de acceso a la vivienda o, incluso, como inversión, la compra de inmuebles en pozo muchas veces tiene mala fama porque hubo casos de fraudes u obras que nunca se completaron. Hoy, aseguran los expertos, esas situaciones son cada vez menos frecuentes. Levó también: El Gobierno definió que las tarifas aumentarían 10% por la devaluación y aún evalúa a qué usuarios alcanzar. Consultado por TN al respecto, Gabriel Brodsky, CEO de Predial, detalla algunos de los problemas que pueden tener estos emprendimientos. Entre ellos, menciona: Los voceros del sector acordaron en que, antes de invertir en un inmueble en construcción, es fundamental chequear la reputación del desarrollador. Pedir visitas a edificios

que la empresa haya completado previamente permite evaluar si se cumplieron las promesas en cuanto a tiempo y calidad de construcción, sugiere Savelski. Y agrega que también es importante solicitar certificados de inhabilitación, para asegurarse que la propiedad no tenga restricciones legales. Al momento de la investigación, es necesario asegurarse de que la desarrolladora cuente con los permisos y licencias necesarios para el proyecto, con el objetivo de evitar retrasos y problemas legales, apunta Chomer, quien sostuvo que también es fundamental considerar la ubicación del proyecto, que puede ser clave para garantizar su éxito. En la misma línea, Chomer aconseja evaluar los costos de inversión, analizar los márgenes potenciales de ganancia -si se trata de una inversión- y conocer el plan de financiamiento y la estructura de pagos. Recomendamos siempre en estos procesos que el comprador tenga un asesoramiento legal y financiero que le permitan identificar posibles riesgos y oportunidades durante todo el proceso, dijo. Con relación a los planes de pago, Brodsky cerró: Si tiene pago de cuotas, debe revisar que esos pagos acompañen el avance de la obra. Si en algún momento se frena, debe hacer la consulta pertinente antes de seguir pagando para no colocar más fondos en algo que no avanza.