

Guía del Inversionista en Pre-construcción cuando compra en Estados Unidos.



Pilar Alvarez T.
Agente inmobiliario

(57) 3163967735
pilar.alvarezt@expcolombiaci.co

exp® Colombia

LO QUE DEBE SABER ANTES DE INVERTIR EN PRE-CONSTRUCCIÓN

¿Cómo influyen las etapas en el precio?

Las propiedades en planos ó en pre construcción pasan por diferentes etapas. A medida que la construcción va avanzando los precios suelen ir incrementándose al igual que los depósitos. Sin embargo, no todos los desarrollos tienen la misma estructura y muchos tienen incentivos y atractivos durante las diferentes etapas de la construcción.

- La primera etapa es conocida como reserva, en la cual se manifiesta la intención de adquirir un estilo de unidad en un rango de precio y se retiene con solamente el 10%.
- La segunda etapa es el contrato, se reserva una unidad específica con un precio específico. Con la firma de este contrato y un depósito equivalente al 20% comienzan a contar los quince días de cancelación.
- Tercera etapa conocida como Groundbreaking, en donde comienza la construcción y solicitan otro depósito.
- Cuarta fase suele ser al alcanzar la mitad del edificio (sólo exteriores).
- La quinta, cuando terminan el último piso (solamente exteriores).
- En la sexta etapa se realiza el cierre de la transacción.

En los proyectos de casas unifamiliares y town homes suelen exigir:

- 10% a la firma del contrato
- 5% al primer movimiento de tierra
- 5% al inicio de la construcción
- 10% al colocarle el techo a la propiedad
- 70% el día de la escritura de la propiedad (día del cierre)

Términos que debes conocer sobre los contratos de pre-construcción

1. Contrato unilateral

El desarrollador (Developer) es quien redacta el contrato y establece todas las reglas, el comprador no tiene opción para hacer cambios.

2. Fase de cancelación

Dentro de este periodo, 15 días a partir de la firma del contrato, el comprador tiene derecho según la ley de la Florida a cancelar el contrato sin penalidad, si no está de acuerdo con alguna de las cláusulas del mismo.

LO QUE DEBE SABER ANTES DE INVERTIR EN PRE-CONSTRUCCIÓN

3. No es transferible

El contrato se hace a nombre del comprador o a nombre de una compañía donde el comprador sea 100% dueño. La propiedad no se puede vender ni transferir a una tercera persona antes de finalizada la obra y ejecutada la escritura a no ser que tenga el consentimiento del desarrollador (Developer).

4. Forma de pago en edificios en pre construcción

En la mayoría de los proyectos se sigue un estándar de pagos, pueden ser diferentes en algunos desarrollos:

- 10% a la firma del contrato.
- 10% entre 60 - 90 días después del primer depósito.
- 10% al inicio de la construcción.
- 20% a mitad de la construcción del edificio (piso 30 si tiene 60 pisos).
- 50% el día de la escritura de la propiedad (día del cierre).

Sin embargo, en los proyectos de casas unifamiliares y town homes suelen exigir:

- 10% a la firma del contrato.
- 5% al primer movimiento de tierra.
- 5% al inicio de la construcción.
- 10% al colocarle el techo a la propiedad.
- 70% el día de la escritura de la propiedad (día del cierre).

5. Financiamiento sin contingencia

Si para el pago final del proyecto el comprador solicitó un préstamo, no se lo han otorgado todavía al momento del cierre y no dispone del efectivo, el desarrollador (Developer) tiene derecho a quedarse con el total del dinero entregado hasta la fecha. En la práctica, el constructor sugiere diferentes instituciones financieras para facilitar el proceso y evitar estas desagradables situaciones.

6. Incumplimiento de contrato por parte del desarrollador

Si llegara a presentarse incumplimiento por parte del constructor, éste deberá notificar por escrito a los compradores, con un plazo de 7 días para solucionarlo, de no cumplirse, los compradores estarían en todo su derecho de reclamar su depósito con intereses.

LO QUE DEBE SABER ANTES DE INVERTIR EN PRE-CONSTRUCCIÓN

7. Tiempo de entrega

Puede ser de 2 a 3 años si se firma el contrato de compra al inicio del proyecto, este tiempo puede ser menor dependiendo de la etapa en que se encuentre en el momento de la compra. También influye en el tiempo de entrega y los acabados con los que se entregan las unidades.

8. Acabados

Es importante asegurarse de las condiciones de entrega ya que esto influye significativamente en la inversión final. El esquema más común en el sur de la Florida es que los proyectos sean entregados:

- Listos para decorar (Decorator Ready) que NO significa usted se muda y agrega solamente su decoración personal. Decorator Ready tiene que ver con la falta de pintura, losas, closets y otros terminados de la unidad.
- Equipados electrodomésticos instalados.
- Con gabinetes de cocina.
- Baños completos con y sin pisos.

9. Cómo estimar los costos de cierre al comprar en pre-construcción

En el momento que se realiza la escritura de la propiedad a nombre del comprador, los gastos a pagar varían si es en efectivo o se ha obtenido financiamiento:

- **En efectivo oscilan entre 3% y 4% del precio de compra conformados por:**
 - Tarifa del desarrollador (Developer's Fee) 1.75% a 2%.
 - Contribución al condominio de 2 meses (en caso de edificios).
 - Estampillas de documentación en el traspaso.
 - Título de la póliza de seguros del propietario.
 - Otros costos de transferencia.
- **Con financiamiento se pagaría entre el 6% y 7% del precio de compra conformados por:**
 - Tarifa del desarrollador (Developer's Fee) 1.75% a 2%.
 - Contribución al condominio de 2 meses (en caso de existir una Asociación).
 - Estampillas de documentación en el traspaso.
 - Título de la póliza de seguros del propietario.
 - Registro y emisión de hipoteca.
 - Comisión de la compañía del préstamo.
 - Otros costos de transferencia.