



Jose Ricardo Medina

10 Consejos Técnicos

Para
Comprar Apartamento

Para Estrenar en Bucaramanga



Inmueble Digital

Consejos Técnicos

Para

Comprar Apartamento

Para

Estrenar en Bucaramanga

Por
Jose Ricardo Medina

¡AL FIN LLEGÓ LA HORA!

Estás pensando en comprar un apartamento para estrenar en la Meseta de Bucaramanga, o como decimos aquí en Santander: Para Entrega Inmediata.

Bien sea por cualquiera de estos motivos:

- Por Inversión para poner a rentar esos excedentes de capital que tienes en tus prósperos negocios.
- Porque deseas que tu hijo viva en su apartamento propio mientras cursa la universidad.- O bien porque será el nuevo y flamante hogar para ti y tu familia.

Pero no importa cual sea la razón, lo que sí sabemos que tienes claro son dos cosas:

1. Deseas comprar el mejor inmueble de la zona.
2. Y sacarle el mejor partido a tu dinero comprando lo mejor y al mejor precio.

En especial, cuando sientes que llegó la hora de salir de un barrio estrato 2 o 3, subir de nivel y calidad, para vivir en la mejor zona, y con la ubicación perfecta para estar cerca de todo sin que se te vayan más de \$400 millones de pesos o más.

Pero sobre todo... es normal que en este punto te asalten algunas dudas antes de tomar la decisión de compra.

¿Estarás comprando al precio real del mercado?

¿Estarás comprando un problema al no saber cómo identificar un buen inmueble?

¿Estarás comprando en una posible estafa y puedas perder tu dinero?

Lo sé. Es normal que pienses y te sientas así.

Sobre todo porque has ahorrado todo ese dinero y te costó mucho tiempo y sacrificio, por lo cual no buscas perder tiempo ni tu plata, sino que buscas tomar la mejor decisión posible.

Pues, en esta Guía aprenderás los principales aspectos a tener en cuenta, desde los diferentes puntos:

- Del Mercado,
- Legales y
- Financieros.



ASPECTOS DEL MERCADO

En la actualidad, la oferta y demanda de inmuebles ha venido cambiando en Bucaramanga.

En este momento la sobre-oferta de proyectos de vivienda y el alto inventario de proyectos terminados SON UNA OPORTUNIDAD para comprar y estrenar.

1

El mercado del Viviendas Usadas es también una oportunidad, PERO hay mayores riesgos de estafa, inmuebles en mal estado y por ende pérdida de tiempo en la búsqueda, etc.

En la MESETA hay ciertos barrios de Renovación Urbana que se están posicionando por su ubicación , pero sobre todo, por sus precios , como es el caso del Barrio Nuevo Sotomayor, entre la Carrera 22 y la Carrera 27 y las calles 56 y avenida la Rosita.

Un sector en auge, en desarrollo, con buenas vías de acceso y cercanía a todo.

Donde para ir a casi cualquier lugar de Bucaramanga podría hacerse a pie o el costo del servicio de un Taxi no superaría la tarifa mínima; y si vas en tu vehículo estarías a menos de 5 minutos de prácticamente cualquier lugar de la ciudad.

Ahora bien, mirando a fondo los precios del mercado, verás que los apartamentos para Estrenar en el Barrio Nuevo Sotomayor tienen mejores precios y con mejores acabados, que incluso podrían llegar a estar -\$50 millones menos que un inmueble para estrenar en Sotomayor, entre las carreras 27 y 33, es decir al oriente de la carrera 27.

¿Habrán otros lugares en Bucaramanga con mejores precios y ubicación?



ASPECTOS LEGALES

La mayoría de proyectos se han desarrollado con una Fiducia o Patrimonio Autónomo. Identificar este punto es una buena práctica que protege los intereses de los compradores.

2

Si vas a comprar para ESTRENAR, mejor que sea un inmueble que esté en FIDUCIA. No significa que sea un mandatorio pero es una buena recomendación. O por lo menos, identificar que lo haya tenido, revisando el histórico del proyecto..

Porque es bien sabido que los filtros que tuvo que pasar el Constructor con la Entidad Financiera, siempre serán una garantía a la hora de comprar.

3

Ahora, un consejo técnico bien conocido pero que algunos pasan por alto: Verificar el certificado de Libertad y Tradición del Inmueble.

Este documento es la cédula del inmueble. Allí puedes verificar si el inmueble está libre o tiene alguna afectación de algún tipo legal o financiero, como por ejemplo: Si tiene alguna hipoteca o embargo.

En ese caso, COMPRAR PARA ESTRENAR tiene sus ventajas, ya que su "tradición" va a estar limpia y libre de toda afectación. Aunque en algunos casos, podrá encontrar inmuebles para estrenar

con algunas “sorpresitas” que el primer propietario haya tenido, principalmente con compromisos financieros, aunque no lo haya estrenado siquiera.

Y por último, en los aspectos jurídicos, por lo general, hay 2 documentos legales que se realizan para formalizar la compra o venta de un inmueble.

4

Hacer una excelente Promesa de Compra Venta, donde se prometen las partes las condiciones del negocio.

Y segundo, después de efectuado la totalidad del pago, según haya sido su forma de pago, sea con crédito o recursos propios, al final se hace muy famosa y bien ponderada:

5

ESCRITURA del Inmueble, un documento por el cual se perfecciona el negocio y se cede la PROPIEDAD de dicho inmueble. Dejar todo claro a la hora de hacer la escritura del inmueble



ASPECTOS FINANCIEROS

A la hora de comprar para Estrenar, tener muy claro los números será absolutamente clave para que hagas una compra limpia y clara.

Así que comencemos...

Por lo general, el negocio se hace directamente con la Constructora o si es directo con el propietario temporal, que puedas tomar en cuenta los datos del negocio que te pueda proporcionar la Constructora.

6

En este aspecto es muy importante tener unos Recursos Propios para el pago de un porcentaje del inmueble con el que se Pisa o Separa el Negocio.

Estos recursos pueden ser AHORROS, CDT'S o CESANTIAS. Por lo general estos recursos deben ser idealmente el 20% del valor del inmueble.

Es decir, que si el Inmueble tiene un valor de \$361 millones de pesos, poder contar con \$72 millones ahorrados y disponibles. De ser así.

7

Al contar con la CUOTA INICIAL COMPLETA puedes solicitar algún descuento que por lo general está entre un 3% y un 5% del valor que tienes.

¿Y qué pasa si no tienes lo de la Cuota Inicial completa?

No hay problema. Todo tiene solución.

8 *En muchos casos, algunas veces podrás financiar en pocos meses el pago de la inicial directamente con la Constructora pero es importante tener en cuenta tu capacidad de pago.*

Además, no te olvides del pago del saldo.

9 *Pues para el SALDO, es decir para el otro 80%, por lo general debes tener un CRÉDITO APROBADO CON UNA ENTIDAD FINANCIERA.*

Las líneas de crédito que maneja el mercado actualmente son:

1. CRÉDITO HIPOTECARIO y/o
2. LEASING.

Ah y por cierto, muy importante: Si cuentas con el VALOR TOTAL DEL INMUEBLE es muy probable que el DESCUENTO que te haga el constructor sea mayor.

10 *En este aspecto, es importante asesorarse bien para escoger lo que mejor se adapta a tus necesidades en cuanto a Tasa de Interés, Plazo del Crédito, Si se pueden realizar Amortizaciones o Abonos a Capital, el Costo del Seguro del Crédito, entre otros detalles.*



Inmueble Digital

Por
Jose Ricardo Medina