

Guía para
comprar

Departamentos en preventa



COMPRAR EN PREVENTA

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de las personas. Muchas familias hoy en día se deciden por comprar departamentos en preventa por los múltiples beneficios que estos ofrecen. En Lavicorp hemos creado esta Guía práctica que te ayudará a tener en claro cómo aprovechar al máximo las ventajas de comprar en preventa y de una manera segura.



¿Qué significa preventa?

Por definición, cuando un proyecto inmobiliario está en etapa inicial, se denomina departamento en preventa. Significa básicamente que la propiedad que estás comprando aún no está construida pero que será completada en el futuro.

5 Beneficios de comprar en preventa

Si bien para algunas personas comprar en preventa parece ser riesgoso o complicado, esto está muy distante de la realidad. En cambio, son muchos los beneficios que tiene comprar un departamento en esta modalidad. Te detallamos algunos a continuación:

1.

Los precios son menores

Los departamentos en preventa se venden normalmente a un precio significativamente menor en comparación con el precio de un inmueble terminado. Mientras más cerca se encuentre la fecha de entrega y conforme avance la construcción del proyecto los precios aumentarán. La planificación anticipada realmente te permitirá ahorrar mucho dinero. Por ello, será mejor siempre comprar su departamento cuando esté en fase de planos.

2.

Revaloración del departamento

El valor de los departamentos, especialmente de los ubicados en distritos céntricos, suele aumentar con el tiempo. Es por ello que los departamentos en preventa también son grandes inversiones, ya que aumentan su valor a medida que se acercan a su finalización. Por ejemplo, si compras una propiedad en Miraflores en su etapa de preventa y su precio es de \$190,000, en menos de dos años, una vez que se complete la construcción de este y la independización haya concluido, su valor podría ascender a alrededor de \$230,000. Esto representaría una ganancia de \$ 40,000.

3.

Mejores condiciones de pago

Existen dos formas de compra: al contado o a través de un crédito hipotecario. Si usted compra con recursos propios puede acordar con la empresa constructora un pago por etapas en diversas cuotas según el avance de obra. Si por el contrario, compra a través de un financiamiento, puede separar su inmueble ideal solo con una pequeña cantidad de dinero, mientras gestiona su crédito y obtiene la carta de aprobación.

Asimismo, puede negociar con la constructora las condiciones en las que se realizará el pago de la inicial y del saldo restante a la entidad financiera que apoya el proyecto. Por último, cabe señalar, que muchas entidades bancarias ofrecen periodos de gracia. Esto significa que el cliente puede formalizar su compra sin tener que pagar inmediatamente.

4.

Decidir ambientes y acabados

Al comprar en preventa puedes personalizar ciertos ambientes de tu departamento futuro. Muchas constructoras te permiten escoger el color y acabado de cerámicos, pisos y repositeros; e incluso algunas pueden abrir o cerrar habitaciones según tu requerimiento. Nada mejor que tener algo hecho a medida de tus necesidades.

5.

Escoger los mejores departamentos

Al decidir comprar tu departamento en planos, existen aun muchas unidades disponibles y puedes separar la propiedad que mejor se acomode con tu estilo de vida y necesidades. Asimismo, puedes decidir en qué piso quieres vivir y la mejor distribución disponible. Los departamentos de plantas bajas y con vistas externas suelen ser los que se venden primero. ¡Una vez que se finalice la obra te sorprenda descubrir que ya casi no existen opciones entre las cuales escoger!



¿QUE TENER EN CUENTA ANTES DE ELEGIR UNA PREVENTA?

La Empresa

Elige una empresa confiable y respaldada por un banco de reconocida trayectoria. Revisa que la empresa esté constituida legalmente y este autorizada en la Sunarp para vender departamentos. Verifica que no se encuentren cargas sobre la empresa constructora y el terreno; a excepción de las del banco financista. Investiga los tiempos de entrega, el tipo de acabados y que no tengan demandas frente a Indecopi.

El Contrato

Revisa cuidadosamente el contrato de compra-venta, para así poder incluir algunas cláusulas que te protejan por si ocurre algún contratiempo. Considera, que pueden haber demoras en la construcción, modificaciones imprevistas e indeseadas, y el contrato debe protegerte antes estos acontecimientos. Verifica que en la minuta estén claramente detalladas las medidas y la distribución del inmueble y estacionamientos; así como los montos y pagos a la inmobiliaria. Debes revisar cuidadosamente todas las condiciones. Si es posible, consigue asesoría legal especializada para que te ayude a aclarar cualquier inquietud.

El Banco

Constata que la inmobiliaria cuente con el respaldo de un banco. Eso te brindará más seguridad y confianza, ya que para ser respaldados por una entidad financiera, la empresa inmobiliaria debió ser previamente rigurosamente evaluada y el terreno matriz sobre el cual se construirá el proyecto estará hipotecado a su favor.

Otros documentos

Todo proyecto inmobiliario debe tener una licencia de construcción otorgada por la municipalidad del distrito donde se va a construir el inmueble. Para que la inmobiliaria obtenga esta licencia, primero presenta un anteproyecto a la municipalidad, la cual emitirá sus recomendaciones técnicas.

Una vez estas se hayan hecho caso a estas recomendaciones, la gerencia de desarrollo urbano emite la licencia de construcción. En el caso que quieras corroborar este tipo de información debes solicitar a la inmobiliaria la copia de la licencia y luego ir a la municipalidad y confirmar que el documento sea verdadero.

PROCESO DE COMPRA

Una vez que hayas verificado los pasos anteriores estás listo para comprar tu departamento. Es muy sencillo comprar en preventa: Si realizas la compra a través de un crédito hipotecario debes contar con una carta de aprobación de la entidad financiera que sustenta el proyecto. Para esta aprobación deberás:

- Entregar las últimas boletas de pago, así como las de su pareja.
- Debe consignar el DNI de ambos.
- Acreditar la continuidad laboral en sus centros de trabajo.
- Si no tienes ingresos fijos, puedes depositar por varios meses montos que constituyen un “plan ahorro”. Así, los bancos se aseguran que se cumplirá con el compromiso del cronograma de pagos.

Mientras realizas este proceso puedes separar tu departamento ideal con una cantidad mínima de aproximadamente \$1000. Después de la aprobación, se firma un contrato de compra-venta, se abona el pago de la inicial al banco y se pagan las cuotas mensualmente. Recuerda que puedes negociar con el banco periodos de gracia.

Si compras con recursos propios puedes acordar con la empresa constructora un pago por etapas, en las que se va abonando el dinero en diversas cuotas según el avance de obra.

¿Te sirvieron estas recomendaciones?

Síguenos en nuestra página de Facebook.


 facebook.com/lavicorp

Conoce el proyecto en preventa de Lavicorp en Miraflores aquí:

 lavicorp.pe

Contáctanos:

 informes@lavicorp.pe

 946 492 452