

Créditos para departamentos en pozo

Seguramente en estos días todos leyeron la información en el diario que estaban dando créditos para departamentos " en pozo", es decir, sin escriturar.

Como tal vez ustedes sepan, esta normativa apunta a solucionar los graves inconvenientes que nos traen a los desarrolladores la inmensa lentitud que nuestra querida municipalidad le pone a los trámites de final de obra y subdivisiones, permitiendo enajenar las unidades de un modo provisorio hasta que salgan las subdivisiones respectivas y las mismas puedan hipotecarse.

Desafortunadamente, ningún banco en la actualidad está dando créditos de este tipo. Fui testigo de alguien cercano que jura que el mismísimo presidente del Banco Central de la República le garantizo que el Banco Nación está prestando de este modo.

Aun incrédulos fuimos al Nación, y ahí nos dijeron que solo dan esta línea a los edificios que tienen una línea de préstamo abierta con el Banco.

Les preguntamos cuantos créditos a desarrolladores de este tipo habían dado y nos dijeron dos (que están en pozo y por lo tanto no pueden dar crédito). A confesión de partes relevo de pruebas.

No obstante, en G y D soma obstinados, y por eso armamos este instructivo para nuestros edificios Work & Living terminados (9 de Julio Estudios, Junín y Cabildo estudios).

En esta nota transcribo el de 9 de Julio Estudios. Cabildo y Junín replican algo parecido, pero nos queda muy poquito a la venta.

A ver qué les parece:

Los créditos UVAS requieren como condición para ser entregados que las unidades a adquirir tengan Reglamento de Copropiedad inscripto.

En el caso del Edificio 9 de Julio Estudios, esto ocurrirá en un lapso de 3/6 meses a partir de la fecha (Agosto 2017).

Por lo tanto proponemos la siguiente metodología para aquellos interesados en adquirir un departamento y necesiten un crédito hipotecario:

1. Los interesados deberán dejar una reserva en precio de lista sujeta a crédito.
2. El precio del departamento se pagara un 30 % de anticipo en un boleto y saldo a pagar en crédito.

3. El precio del departamento quedara fijo en UVAS según la lista de precios que adjuntamos.
4. Una vez obtenida la reserva, la persona va al banco a pedir la precalificación de crédito Ya sea a su propio banco o bien, nosotros sugerimos, banco Ciudad, que ya tiene la información del emprendimiento. Nosotros la acompañamos si es necesaria.
5. Una vez confirmada la precalificación del banco, firmamos un boleto con el precio en UVAS por el 30 % a pagar en ese momento y el saldo 45 días después de otorgado el reglamento de Copropiedad.
6. Con la firma del boleto entregamos la posesión de la unidad.´
7. Es probable que la precalificación del banco sea por 60 días y no alcance a cubrir el tiempo de demora para la subdivisión. Se pondrá una clausula de rescisión a favor del comprador para que, en el caso de no otorgarse el crédito, puede deshacerse la operación mediante la devolución de lo abonado en Uvas por parte de la vendedora y la devolución de la unidad por parte del comprador.

A manera de ejemplo un departamento de nuestro edificio (por ejemplo el 6 D) vale USD 75.000.

Son \$1.350.000 o 68.600 Uvas.

Nuestro cliente debiera pagarnos el 30 % al boleto, es decir \$405.000 o USD 22.500.

El saldo (\$ 945.000) pasa a Uvas (son 48.000).

La cuota del crédito tomando la tasa que hoy ofrece el banco ciudad (5.6% en UVAS) da 7.700 \$ por mes (en UVAS) o 5.358 \$ por mes (el alquiler anda en 6.000 \$/mes, es decir que la cuota a 30 años da menos que el alquiler que se ajusta en general por el valor de la UVA).

La operatoria es un poco rebuscada pero es lo mejor que se nos ocurrió.

Esperemos que sirva.

Buenas cosas para todos