

# Cómo invertir en Proyectos de Pozo en Miami

Guía completa paso a paso



+1 (305) 447-2701 (USA)  
+54 9 (11) 5602-8156 (AR)

matias.majersky@exprealty.com

Tomás Hoffmann

Mati Majersky

Luciana Costamagno



# Todo lo que tenés que saber sobre invertir en Proyectos de Pozo

## ¿Cómo influyen las etapas en el precio?

Las propiedades en planos o 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.



# Etapas

- **Primera etapa:** es conocida como reserva, en la cual se manifiesta la intención de adquirir un estilo de unidad en un rango de precio.
- **Segunda etapa:** es el contrato. Se reserva una unidad específica con un precio específico. Con la firma de este contrato y un depósito (en general el 20%) y comienzan a contar los quince días de cancelación.
- **Tercera etapa:** es conocida como Groundbreaking y es en donde comienza la construcción. Aquí se solicita nuevamente un depósito.
- **Cuarta etapa:** suele ser cuando la construcción llega a la mitad del edificio (solo exteriores).
- **Quinta etapa:** es cuando se termina el último piso (solo exteriores)-
- **Sexta etapa:** se realiza el cierre de la transacción.

# En los proyectos de casas unifamiliares y townhomes se suele 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 y condiciones que tenés que saber sobre los contratos de proyectos de pozo.

## 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 del período de 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.

## 3. No es transferible

El contrato se hace a nombre del comprador o a nombre de una compañía. 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. Financiamiento sin contingencia**

Si para el pago final del proyecto el comprador solicitó un préstamo por una entidad financiera y no se lo han otorgado todavía al momento del cierre y no dispone del efectivo, el comprador podría tomar un préstamo privado.

El desarrollador tiene derecho a quedarse con el total del dinero entregado hasta la fecha si no se hace la escritura en ese momento.

En la práctica, el constructor sugiere diferentes instituciones financieras para facilitar el proceso y evitar estas situaciones solucionables.

## **5. 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 interés.

## **6. 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.

## 7. Acabados

Es importante asegurarse de las condiciones de entrega, ya que esto influye significativamente en la inversión final. Hoy en día muchos proyectos los entregan totalmente amueblados listos para habitar.

En general vienen con todos los electrodomésticos instalados, gabinetes de cocina y baños completos.

## 8. 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 conformado 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.



exp  
REALTY

LUXURY

¿Estás interesado en invertir en Miami?  
**¡Contactanos!**

Te ayudamos a lograr la mejor inversión  
sin complicaciones.

¡Hasta pronto!

 **MAC** | **MIAMI**

 @macmiamius

 [matias.majersky@exprealty.com](mailto:matias.majersky@exprealty.com)



+1 (305) 447-2701 (USA)



+54 9 (11) 5602-8156 (AR)