

¿Qué tener en cuenta antes de comprar un terreno?

Fuente: Clarín | 7 min. lectura

Antes de firmar cualquier documento, existe varios puntos que habrá que verificar para tener certeza jurídica sobre el terreno que se desea adquirir. Es muy importante revisarlo a conciencia para evitar cualquier inconveniente una vez iniciado el proceso de compra-venta y no poner en riesgo la inversión. Esto es lo que hay que hacer:

1. Pedir la escritura.

Es la mayor prueba de que alguien es el propietario de un bien. No hay mejor forma de asegurarse de que la inmobiliaria, desarrolladora o la empresa con la que se está tratando realmente tiene la facultad para vender el terreno, que solicitando las escrituras para verificar que están a su nombre. Al revisarlas se deberá **corroborar que las características especificadas coincidan con las del inmueble** que te interesa y que cuente con el sello del Registro Público de la Propiedad y los datos con los que se podrá consultar toda la información del lote (propietarios y fechas en las que se han realizado modificaciones).

2. Indagar sobre el vendedor.

Para asegurarse de que realmente todo está en regla con el terreno que se va a comprar, investigar y **pedir referencias de la empresa o vendedor particular con el que se está tratando.** Con esto podrás cerciorarte de que el terreno no se encuentra en un proceso legal o remate bancario. **Expertos aseguran que comprar solo el lote sin proyección de construcción en el mediano plazo no es tan buen negocio.**

3. Verificar el uso de suelo.

Dependiendo de los planes que se tengan para el terreno, hay que **verificar que el uso del suelo sea el correcto** para ello, ya que no todos tienen los mismos permisos y pueden variar en cada estado. Aunque cada dependencia tiene diferentes lineamientos, el objetivo de establecer los usos de suelo, es lograr un crecimiento urbano sin perjudicar al medio ambiente.

Revisar que el terreno respete la zonificación con los niveles que se permiten, los porcentajes de área que debe quedar libre y la superficie máxima de construcción.

4. Comprobar que el terreno no tenga deudas.

Como parte del proceso de compra-venta, se deberá tramitar, de manera directa o con la ayuda de un escribano público, **un certificado que detalle el estado en el que se encuentra el terreno, es decir, si está al día o no en sus pagos de servicios, del impuesto predial y contribuciones e incluso, si está libre de alguna hipoteca.** Se deberá solicitar una constancia de no adeudo en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, o bien hacerlo de manera online. Lo único que habrá que hacer es llenar la solicitud y cubrir el costo del trámite.

5. Elegir bien la ubicación

Lo ideal es invertir en zonas y barrios que puedan maximizar el retorno de su inversión.

Hay que buscar **zonas que estén en proceso de consolidación, o que tengan futuro de consolidación, con una planificación integral de la zona y el entorno, con accesos y egresos buenos, cercanos a polos urbanos y colegios,** como con detalles de calidad en infraestructura". **Para maximizar el retorno de lo invertido, recomiendan buscar zonas y barrios que estén en proceso de consolidación.**

¿Conviene hoy comprar un terreno para invertir los ahorros?

Las inversiones en terrenos suelen ser altamente rentables, su valor generalmente aumenta, la tasa de inversión si está en una buena ubicación, puede ser hasta de un 20% anual. Sin embargo, el éxito está en hacer un análisis de la propiedad.

Comprar solo el lote sin proyección de construcción en el mediano plazo no es tan buen negocio, por la cantidad de impuestos, expensas y servicios que hay que pagar hasta que realmente se pueda construir y/o vender".

Igualmente, no todo es tan fácil, ya que lamentablemente la inflación sigue siendo un problema para la financiación de los desarrollos y construcciones en general, no solo por los valores y previsión del flujo de obra, sino por el stock de materiales a la venta. En algunos casos hay faltantes o bien, los proveedores no tienen precio actual para venta.

¿Dónde están hoy las mejores oportunidades para invertir en terrenos?

Hay excelentes oportunidades en loteos y terrenos, sobre todo en los corredores Norte y Sur de la provincia de Buenos Aires.