

Tu Asistente en Bienes Raíces



¿Qué es Desarrollar?

“Recuerde que éste es un negocio muy delicado, y si no está bien asesorado durante todo el proceso, puede terminar perdiendo dinero...”

Por los últimos 12 años he estado envuelto directamente con desarrolladores, desde los más pequeños, hasta los más grandes. Y, ahora que se la ha dado tanta atención, todo el mundo quiere ser desarrollador; desde aquel que posee 1 cuerda de terreno, hasta el médico que me dijo que “este negocio es más rentable y con menor posibilidad de ser demandado que su profesión” ¿!@#?!

Desarrollar proyectos de bienes raíces es principalmente un negocio de manejo adecuado de dinero. Se considera un negocio no líquido y muy riesgoso debido a que requiere contar con grandes cantidades de dinero que estarán atadas al proyecto por un tiempo que, aunque definido, es incierto, debido a lo dificultoso de todo el proceso.

Los desarrollos de bienes raíces pasan por varias etapas:

- Adquisición de terreno - La propiedad debe estar libre de deudas, para garantizar el financiamiento. El valor de la tierra es de aproximadamente 5% del costo total.
- Diseño (Ingeniería & Arquitectura) & “Permicitud” - El desarrollador tendrá que trabajar alrededor de 2 años hasta lograr obtener todos los permisos y endosos que exige la ley. Sin embargo, dependiendo del concepto, puede pasar los 3 años. Durante este proceso todo el costo envuelto es pagado por el desarrollador (de su “bolsillo”), y estamos hablando de más o menos un 15% del costo total del proyecto.
- Financiamiento - La propuesta solicitud y aprobación del préstamo puede tomar alrededor de 3 meses. Pero este tiempo no considera el hecho de que la institución financiera ya ha estado evaluando el proyecto previamente.
- Construcción - Tardará alrededor de 2 años para terminar la última unidad, en un proyecto de 100 unidades.
- Entrega de unidades - El promedio de comienzo de entrega de la primera unidad se programa de la siguiente manera: *Unidades independientes (“detach”) a los 12 meses; “Walk Up’s / Down’s” a los 16 meses; Condominios a los 20 meses.*

Muchos desarrolladores han aumentado su capital sustancialmente, sin embargo muchos han perdido todo, debido a su inhabilidad para mantenerse solventes en términos de liquidez. La falta de conocimiento ha hecho que en ocasiones fracasen. Recuerde que éste es un negocio muy delicado, y si no está bien asesorado durante todo el proceso, puede terminar perdiendo dinero...

De La Guardia Group combina muchos años de experiencia, un conocimiento completo del mercado de bienes raíces y sistemas de información de alta tecnología para proveer a compradores y vendedores un asesoramiento competente y resultados comprobados.

