

¿Cómo Adquirir una Vivienda? Inversión Inmobiliaria en Colombia y EE.UU



Fuente: Portal www.liderazgoonline.mx

La destinación de recursos para inversiones inmobiliarias siempre ha estado en el primer renglón de los colombianos. La posibilidad de obtener una casa se traduce como un logro para una persona. Para muchos, esta es una de sus grandes metas en la vida, sin embargo, debido a las condiciones económicas, esta opción puede no ser tan cercana. Aún así, expertos afirman que con las actuales condiciones del mercado, tener una casa propia ya no es tan lejano, gracias a las diversas formas que existen para adquirir una de ellas. Modalidades como leasing habitacional, crédito en pesos o UVR, el plan de viviendas gratis del Gobierno, el

programa TACS que permite el arriendo con opción de compra, el subsidio a la tasa hipotecaria, entre otros; son algunos de los vehículos de financiación que ofrece el mercado. Por su parte, actualmente existe una tendencia marcada de muchos inversionistas en propiedad raíz y es invertir en inmuebles, pero no en Colombia, sino en el extranjero. Los inversionistas colombianos están cada vez más interesados en el mercado de finca raíz de Estados Unidos, debido a la paulatina recuperación de la economía del país norteamericano y los precios bajos de los inmuebles, luego de la burbuja inmobiliaria.



Factores Importantes al Momento de Adquirir una Propiedad

La destinación de recursos para inversiones inmobiliarias siempre ha estado en el primer renglón de los colombianos. La posibilidad de obtener una casa se traduce como un logro para una persona. Para muchos, esta es una de sus grandes metas en la vida, sin embargo debido a las condiciones económicas esta opción puede no ser tan cercana. Aún así, expertos afirman que con las actuales condiciones del mercado, tener una casa propia ya no es tan lejano gracias a las diversas formas que existen para adquirir una de ellas.

Lo primero que se debe tener claro al momento de adquirir un inmueble es que el hecho de comprar una vivienda requiere un gran esfuerzo en materia económica, para poder costear todos los gastos que tiene implícito la adquisición de una propiedad. No solo se trata de tener que desembolsar el dinero de contado o destinar mensualmente para el pago del arriendo, ser propietario implica también asumir los costos de un estudio de crédito, la escrituración y registro, la instalación, la mudanza y las adecuaciones que demande la propiedad. Además, en el momento que una persona compra una vivienda se debe encargar del mantenimiento y las reparaciones para garantizar su valor comercial. No obstante, los beneficios que están ligados al hecho de adquirir una propiedad, recompensan el

esfuerzo realizado en dicha inversión. Adquirirla permite construir un patrimonio, un sitio propio para el encuentro familiar, descanso personal y un gasto menos mensual por arrendamiento.

Varios aspectos genéricos se deben tener en cuenta al momento de realizar una inversión de tipo inmobiliario. La seguridad, habitabilidad, estrato, confort; son factores primordiales que los usuarios buscan en el momento de invertir un capital. Algunos de los aspectos básicos que se deben tener en cuenta son los siguientes:

➡ **Ubicación:** El barrio o localidad y cercanías con los lugares de trabajo o estudio, facilidad a vías de acceso y transporte, son factores fundamentales relacionados con este aspecto. Además, se deben analizar las cercanías con zonas comerciales, empresas o áreas que puedan generar ruido.

➡ **Estrato:** Una propiedad ubicada en un estrato económico más alto puede generar mayor atractivo por estar en un mejor sector; sin embargo, hay que tener en cuenta que esto incrementará el valor de los impuestos y de los servicios públicos.

➡ **Espacios y Medidas:** El error más común que comenten muchas personas es basarse en la percepción captada por la visión respecto a los espacios, factor que en muchos casos puede ser engañoso al enfrentarse con el área real. Tener los planos de la propiedad, donde se detalle las medidas exactas o llevar un metro, son recursos que podrían ayudar a mitigar estos riesgos.

➡ **Valor de la Administración:** Generalmente cuando existe un mayor número de apartamentos por piso o zonas con gran concentración de casas, el valor de la administración es más bajo que cuando hay mayor volumen. Es importante saber el costo de la administración antes de adquirir el inmueble, y saber de qué manera se distribuyen estos recursos en materia de seguridad, aseo, recreación, etc.

Cuando una persona le interesa una propiedad, acostumbra olvidarse, además de los aspectos denotados anteriormente, de otros factores que suelen ser más importantes. El interés por adquirir un inmueble en un proyecto residencial, no debe dar paso para generar pérdidas en el valor patrimonial personal. Muchas personas olvidan reclamar al encargado de proyecto inmobiliario los estudios, papeles, planos y elementos que podrían resultar ser bastante

benéficos en caso de incumplimiento, irregularidades o falta de garantías por parte de la constructora. A continuación, se detallan algunos puntos que toda persona debe tener presente al momento de realizar una inversión importante, con el objetivo de evitar estafas o exoneraciones de responsabilidad por parte de los ejecutores del proyecto.

★ **Documentación Disponible:** Es recomendable pedirle siempre a la constructora copias de los estudios de los suelos, certificados de tradición y libertad del inmueble, memorias de cálculos, planos, licencias de construcción, pólizas con los riesgos que cubren y los soportes informativos del proyecto.

★ **Verificar la Información:** Es también muy importante confrontar la veracidad de la documentación que se recibe. Fundamental revisar el certificado de Cámara y Comercio de la constructora, su actual situación financiera, antecedentes y demás proyectos ejecutados. Importante también, no admitir cambios verbales, todo por escrito para tener un sustento físico.

★ **Registrar la Propiedad:** Al momento de adquirir un inmueble, se debe pedir por detallado la ubicación y las medidas exactas del

proyecto, así como los tipos de acabado y proveedor de estos, para conocer la calidad y garantía de los materiales. Estos factores deben estar estipulados en el contrato de compraventa.

★ **Garantías por Escrito:** La constructora debe suministrar toda la información que comprenda el tipo de garantías del proyecto en general, acerca de elementos estructurales y no estructurales, así como también manuales de mantenimiento y conservación.

★ **Estudios Topográficos y Asentamientos:** Esta información permitirá analizar de una manera técnica, si los asentamientos que se presentan son normales y coinciden con los proyectos de la constructora, o si por el contrario, empiezan a superar los límites establecidos.

★ **Publicidad Promocional:** Con el objetivo de no ser víctima de publicidad engañosa ni estafa, es recomendable conservar todos los volantes o información donde se describen las características del proyecto como prenda de garantía.

★ **Uso y Características del Suelo:**

Generalmente, en las ciudades existen varios usos de suelo aprobados para diferentes proyectos. Por tal razón, es vital conocer si es permitido ejecutar proyectos de vivienda en zonas donde normalmente se desarrollan establecimientos de tipo comercial o de diversión. Además, se debe conocer las características de la zona donde se construye el proyecto, si es humedal, si está ubicado en la rivera de un río o áreas donde se desarrollan proyectos similares.

Con toda esta información, las personas pueden verificar si el proyecto está ajustado a las exigencias del Estado, y en caso negativo, tener garantías reales y pruebas suficientes dado el escenario de presentar algún tipo de conflicto por incumplimiento.

¿Es Momento Para Comprar Vivienda?

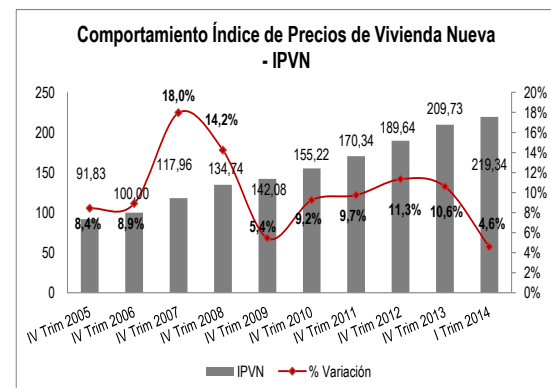
Además de decidir cómo financiar un inmueble, uno de los principales interrogantes de un inversionista o de una persona del común es decidir en qué momento comprar una vivienda, teniendo en cuenta que en condiciones normales, la propiedad raíz es uno de los activos que más se valoriza. El comportamiento de los precios de la vivienda tanto usada como

nueva, tienden a incrementarse, es decir, por lo general la propiedad raíz tiende a incrementar su valor, al contrario de lo que ocurre con otro tipo de activos como los vehículos, que tiene un proceso de depreciación mucho más rápido.

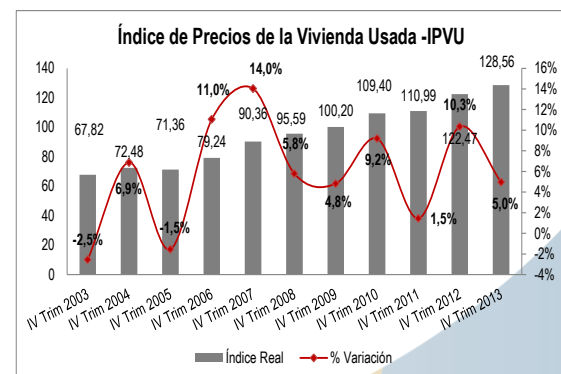
No obstante, las especulaciones acerca de una posible burbuja inmobiliaria en el mercado local, han generado temor entre los compradores, debido a que en caso de que se confirmara tal fenómeno, los precios de los inmuebles se desplomarían significativamente, tal cual sucedió en la reciente burbuja hipotecaria en los Estados Unidos. Esta idea ha estado sustentada en el importante incremento que han registrado los precios de las viviendas tanto usada como nueva en Colombia.

El acelerado incremento de los precios de las viviendas, lo que incluye casas y apartamentos, han sido uno de los principales aspectos que han alimentado las hipótesis por una posible burbuja. El índice de precios de vivienda tanto usada como nueva se ha disparado de manera significativa durante los últimos 8 años en las principales ciudades del país como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. En el primer trimestre de 2014 el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) registró un ascenso de 4,6%, al anotar 219,34 unidades, el mayor nivel del que se tenga registro. Por su parte, para el

IV trimestre del 2013, el Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU), anotó un crecimiento del 5%, llegando a 128,56 unidades. El incremento en los precios de la vivienda, ha sido generado por la falta de suelo urbanizable en las principales ciudades de Colombia, factor que produce una reducción en la oferta de inmuebles y por ende un crecimiento en sus precios. Esta situación ha motivado a varias personas a vender su propiedad con el objetivo de obtener una rentabilidad vía valorización de su predio gracias al alza en los precios.



Fuente: DANE



Fuente: Banco de la República

Sin embargo, la existencia de una burbuja inmobiliaria en Colombia ha sido desmentida por varias instituciones, incluso por el Gobierno Nacional, y han afirmado que lo que ha propiciado el incremento en los precios ha sido la falta de suelo y no otros factores que caracterizan tal fenómeno. Según César Llano, presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), existen razones de peso para descartar una burbuja, sin embargo se deben monitorear los altos incrementos de los precios. De acuerdo con el directivo, en Colombia no hay un gran volumen de inmuebles en venta de vivienda, normalmente lo que se construye en el país se vende, es decir, no hay grandes inventarios de propiedades represados en el mercado, tal como sucedió a finales de los 90 con la crisis del UPAC.

Otra opción que contemplan muchas personas, debido a los altos precios que actualmente registran los inmuebles, es esperar a que baje un poco el valor de las propiedades para adquirirla a un valor más favorable. Sin embargo, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), este escenario no es tan probable que se presente en el mercado colombiano, puesto que consideran la inversión en vivienda como una buena opción de rentabilidad, es decir los precios continúen con su tendencia alcista.

Otro tema que genera duda entre los compradores es si comprar una propiedad nueva o usada. Respecto a este aspecto se debe tener en cuenta varios puntos. Si la vivienda que se compra es usada y está en buenas condiciones habitacionales, la probabilidad de arrendarla es más alta. Además, los analistas recomiendan que comprar una vivienda usada puede ser más económico, por ejemplo cuando el sector donde se encuentra ubicada está muy urbanizado y la oferta de construcciones es muy reducida, una buena opción es adquirir un inmueble entre 8-12 años de uso y remodelarlo al gusto de quien lo compra. Por otro lado, una propiedad que tenga entre 2 y 4 años de antigüedad, puede conseguirse en buen estado y a un precio inferior que una nueva; sin embargo, aunque el comprador de una propiedad usada obtenga un menor valor, debe estar dispuesto a afrontar otros gastos para su reparación. Además, en muchas ocasiones el hecho de adquirir una propiedad que actualmente se encuentra sobre planos, puede ser más rentable para el comprador que si se comprara una vez levantado el proyecto.

En medio de la expectativa que se tiene por los altos precios de la vivienda, la diferencia al momento de comprar una casa o un apartamento siempre está representada en las proyecciones de valorización y en dejar a un



lado la intención de especular respecto a los precios, por el contrario, es fundamental asesorarse bien y optar por una elección segura.

Vehículos de Financiación de Vivienda en Colombia

Actualmente el mercado proporciona una serie de mecanismos y opciones que facilitan la adquisición de vivienda en la economía local. Según muchos analistas, nunca antes en el país las condiciones habían sido tan favorables para que las personas pudieran comprar un inmueble. Adicionalmente, el Banco de la República ha afirmado que en el país están dadas las condiciones para comprar vivienda no sólo por el impulso que se genera desde el Gobierno, sino porque el sistema financiero está preparado para otorgar créditos que faciliten la adquisición de una propiedad. Modalidades como leasing habitacional, crédito en pesos o UVR, el plan de viviendas gratis del Gobierno, el programa TACS que permite el arriendo con opción de compra, subsidio a la tasa hipotecaria, entre otros; son algunos de los vehículos de financiación que ofrece el mercado, para que la idea de adquirir vivienda propia no sea tan lejana para los colombianos.



Crédito en Pesos: Esta modalidad de financiación ha sido una de las más comunes

entre los colombianos para adquirir vivienda. En Colombia las tasas de interés de crédito están controladas, lo que quiere decir que las instituciones financieras no pueden sobrepasar los límites establecidos por el Banco de la República. Las entidades prestatarias, es decir los bancos, las cooperativas, los fondos de empleados, las compañías de financiamiento, etc; financian en promedio el 70% del valor del inmueble, mientras que el 30% restante es asumido por el comprador mediante el ahorro o cualquier otro tipo de pago. Es una financiación que se compone de una cuota fija y tasa fija de interés de principio a fin durante toda la vida del crédito, además se puede usar para adquisición de vivienda tanto nueva como usada. Los beneficios que presenta esta modalidad son:

- Se pueden modificar algunos de los términos, como también realizar abonos extras, cambio de plazo, adelanto de cuota, etc.
- Cuota fija durante la vigencia del crédito, lo que permite tener certeza del valor total a pagar y además mitigar riesgos inflacionarios con un adecuado manejo del IPC.
- Se puede acceder según el valor de la vivienda a subsidios para la cuota inicial, o también a subsidios a la tasa de interés.



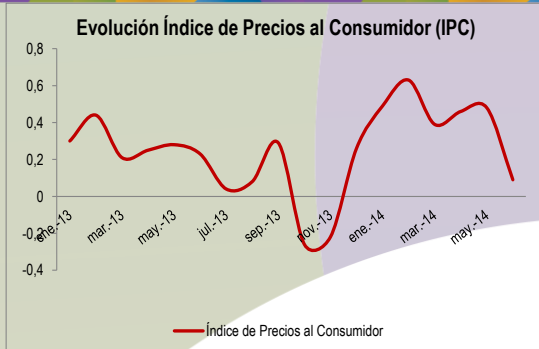
En Colombia, generalmente un crédito de vivienda se otorga a un plazo de 15 años y actualmente los principales bancos del país prestan recursos con destino de crédito hipotecario a 11,24% en promedio. Sin embargo cada institución financiera maneja sus propias tasas:




analistas, este sería un buen mecanismo de financiamiento teniendo en cuenta que actualmente la inflación en Colombia está controlada y es estable, gracias a las políticas implementadas por el Banco de la República. Sin embargo, para adquirir este tipo de crédito sería recomendable que la persona tenga un poco de educación financiera y conocimiento en la materia. Entre los beneficios de esta modalidad se encuentran:

- Como las cuotas están atadas a la inflación, esta variable representa una buena opción ya que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se encuentra estable.
- Aunque el crédito se desembolsa en UVR, la tasa permanece estable durante toda la vida del crédito.
- Ofrece un horizonte de pago más amplio de hasta 30 años.
- Ni las cuotas, ni los saldos de crédito aumentan más del crecimiento de la inflación.
- En cualquier momento se puede realizar abonos extras, cambio de plazo, adelanto de cuota, cambio de fecha de pago, prepago de la deuda sin costo alguno.

★ **Crédito en UVR:** El cálculo del crédito en Unidad de Valor Real (UVR) está ligado directamente al comportamiento de la inflación, por lo que las cuotas pueden variar. Según los




Fuente: DANE

 **Leasing Habitacional:** Este mecanismo funciona mediante un contrato de arrendamiento financiero en donde la persona paga un canon mensual, convirtiéndose al final en dueño del inmueble pagando solamente un porcentaje denominado opción de compra. Esta modalidad de financiación tiene como objetivo convertir en dueño al inquilino del inmueble y funciona básicamente de la siguiente manera: una entidad financiera o institución de financiamiento comercial le entrega a una persona una vivienda por medio de un contrato, la persona paga un canon mensual de arrendamiento durante el periodo que dure el leasing, que puede ser entre 10 a 15 años, y finalmente, una vez cumplido este plazo, la persona puede decidir si compra la vivienda o no. Entre los beneficios que esta modalidad presenta se encuentran:

- Dependiendo de la entidad, le pueden financiar hasta el 90% del valor de la vivienda.

- En caso de vender el inmueble, tiene la posibilidad de ceder el contrato sin incurrir en costos de escritura.
- El cliente tiene la posibilidad de elegir entre vivienda nueva, usada o en planos.
- Ofrece la posibilidad de iniciar desembolsos durante la etapa de construcción y edificación del proyecto.
- Los asalariados pueden optar por disminuir la base mensual de retención en la fuente por concepto de pago de intereses y corrección monetaria.
- Tiene acceso a las pólizas colectivas con el objetivo de asegurar la vivienda y tomar seguro de vida.

 **Subsidio a las Tasas Hipotecarias:** Con el Decreto 1432 comenzó en firme el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (Pipe), el cual incluía 32.000 subsidios para que la tasa de interés de la vivienda nueva de clase media se redujera. Esta medida cubre a todos aquellos compradores de vivienda nueva no VIS (Vivienda de Interés Social) cuyo valor estuviera entre los \$79,6 millones y \$197,5 millones y como beneficio el Gobierno cubría 2,5 puntos porcentuales de tasa de interés efectiva anual. De esta forma, las familias colombianas pueden obtener créditos de vivienda con tasas de

interés cercanas al 7%, lo que implica una reducción del 25% en la cuota mensual. Se estima que con el subsidio a la tasa de interés hipotecaria se han beneficiado más de 80.000 hogares, 61.284 con la tasa lanzada en 2012 y los restantes 18.737 con el subsidio en el año 2013.

Tasa al Ahorro Construyendo

Sociedad (TACS): Este es un modelo financiero para adquisición de vivienda recomendado por el Banco Mundial, que permite que los arrendatarios accedan a la compra de casa propia sin pagar cuota inicial. El principal objetivo de este modelo es convertir a los arrendatarios en propietarios bajo el esquema del ahorro a través del pago de alquiler.

El TACS fue creado con el objetivo de pagar una vivienda con el valor que cancela normalmente como cánon de arrendamiento. De esta forma, el arriendo se recibe como ahorro, y a cambio se entrega una vivienda nueva totalmente terminada con 0% de cuota inicial, y así el arriendo deja de convertirse en un gasto y pasa a ser una inversión en vivienda nueva para los colombianos. El requisito esencial es que el interesado sea afiliado al Fondo Nacional del Ahorro, en cualquiera de sus dos modalidades, por cesantías o ahorro voluntario.

En resumen, hoy en día varias son las opciones que proporciona el mercado para adquirir vivienda, todo depende de las exigencias, el perfil y disposiciones del cliente. El crédito en pesos es el vehículo de financiación más usado por las personas del común debido a que siempre se paga la misma cuota que fija el banco. Entre tanto, la modalidad de leasing habitacional y crédito en UVR ofrece tasas de interés similares, entre 1% y 2%, la diferencia radica en el monto a pagar de cuota inicial. Además, el crédito en UVR permite pagar una cuota más baja, que varía con el IPC. En cualquier caso la persona puede acceder al beneficio de subsidio que le brinda la caja de compensación, dependiendo del salario que devengue y la opción que ha dispuesto el Gobierno para acceder al subsidio de la tasa de interés.

¿Dónde Comprar, Colombia o Estados Unidos?

Actualmente existe una tendencia marcada de muchos inversionistas en propiedad raíz, y es invertir en inmuebles, pero no en Colombia, sino en el extranjero. Los inversionistas colombianos están cada vez más interesados en el mercado de finca raíz de Estados Unidos, debido a la paulatina recuperación de la economía del país norteamericano y los precios bajos de los inmuebles luego de la burbuja inmobiliaria del país norteamericano.



El atractivo por invertir en EE.UU se evidencia en las cifras, ya que las inversiones nacionales dirigidas al sector inmobiliario en la Florida se duplicaron en un periodo de cinco años. En septiembre de 2008 el flujo de capital fue de 1,7%, mientras que para el mismo lapso de 2013 las inversiones de este tipo llegaron a representar 3,2%. Adicionalmente, según las cifras de la agencia Douglas Elliman para 2013 las ventas de finca raíz en EE.UU. por parte de nacionales registraron un total de US\$120 millones de dólares, un crecimiento de 50% frente a 2012. Adicionalmente, para el año 2014, la agencia prevé un incremento de 20%.

Ciudades como Miami experimentan actualmente un “boom” inmobiliario, lo que ha generado un gran atractivo para inversionistas extranjeros, en especial latinoamericanos. Los ciudadanos residentes en países de América Latina, principalmente en Argentina, Brasil, Colombia, Perú y Venezuela, representan el 32,1% del total de compradores de propiedades en Florida, convirtiéndose así en el principal grupo inversionista por encima de los canadienses con 29,6%, europeos con 26,6% y los asiáticos con una participación de 6,9%, según las cifras de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces (NAR, por sus siglas en inglés).

El turismo y las inversiones han sido un factor clave para que ciudadanos colombianos pongan sus ojos en la “Ciudad del Sol” y no en territorio local. Según Iliana Sagastume, Directora de Miami Paradise Investing Consulting, “el precio de los inmuebles en Colombia es muy similar o muchas veces más costoso que en Florida, por esa razón las personas piensan en comprar para luego utilizarlo en sus vacaciones, rentarlo como un ingreso adicional o utilizarlo para ambas situaciones. Muchos de los compradores desconocen que no es necesario ser residente en los Estados Unidos o vivir en Florida para adquirir los bienes y/o realizar inversiones. Si a esto le sumamos una asesoría en español transparente, sin sobrecostos, y el bajo precio del metro cuadrado frente a otros mercados, configura un escenario ideal para invertir en finca raíz con tasas de valorización entre el 15% al 18% anual”. Por su parte, según Hernán Pineda, presidente de Cape Coral Lots, actualmente existen condiciones de mercado óptimas para adquirir un inmueble en determinadas zonas de Florida, ya que “las casas que antes costaban entre US\$ 250.000 y US\$300.000, hoy se pueden conseguir por US\$ 98.000”.

En conclusión, los analistas en la materia afirman que el mejor momento para adquirir un inmueble es cuando los precios están bajos, y



teniendo en cuenta esta premisa, Florida presenta valores accesibles. Andrés Talero, director de MBC - Compañía Inmobiliaria Internacional, indica “por \$150 millones se puede comprar una propiedad en Estados Unidos, con ese dinero no es mucho lo que se puede comprar en Colombia”.

