



¿QUÉ SIGNIFICA PRECONSTRUCCIÓN?

La preconstrucción es la fase de un desarrollo que es posterior al diseño y anterior o durante la fase de construcción. Los nuevos desarrollos en México a menudo se venden por anticipado durante la fase de “preconstrucción” y durante la construcción del edificio. Una de las razones se debe a los gastos y el proceso para que los desarrolladores aseguren financiamiento para la construcción de manera tradicional. El proceso de venta de preconstrucción es ampliamente aceptado en todo México y es un medio común por el cual los compradores pueden beneficiarse de descuentos de preconstrucción antes de la finalización del desarrollo, cuando el precio sería de otro modo a valores de mercado actual.

¿CUÁLES SON LOS RIESGOS EN LA PRECONSTRUCCIÓN?

El principal riesgo en una preconstrucción sería la estabilidad financiera del desarrollador. Si el desarrollador no tiene la cantidad total de capital para construir el desarrollo y depende de las ventas y los pagos regulares de los compradores, existen vulnerabilidades para completar el proyecto. Muchos otros elementos podrían contribuir a esta situación, como reclamos o acciones de terceros (vecinos, compradores u otros), acciones o inacciones de las autoridades gubernamentales en relación con disputas sobre permisos, estudios/ análisis requeridos, etc., cambios en mercados (es decir, devaluaciones del mercado de valores), o incluso “actos de Dios”, como una pandemia. Cualquiera de estos podría detener un desarrollo creando demoras, costos y posibles modificaciones al desarrollo. Trabajar con un desarrollador experimentado o económicamente preparado son algunas de las mejores maneras de reducir los factores de riesgo en una preconstrucción.

¿CUÁLES SON LAS VENTAJAS DE UNA PRECONSTRUCCIÓN?

Una de las principales ventajas de una preconstrucción es el descuento que se ofrece durante la construcción. Los desarrolladores atraen a los compradores con una variedad de planes de descuentos para asegurar las ventas y a su vez una mayor estabilidad financiera del proyecto. Regularmente se otorgan descuentos más grandes a pagos iniciales más altos y en una etapa temprana del proyecto; hasta el 100% pagado por adelantado para obtener los mejores descuentos. Solo aquellos compradores que son más experimentados y menos adversos al riesgo deben entretener los descuentos más



altos disponibles para pagos sustanciales a los desarrolladores. Los planes estándar suelen ofrecer un 30% de pago inicial con pagos mensuales o trimestrales durante el curso de la construcción dando a los compradores la comodidad de que pueden ver el progreso conforme se realizan sus pagos. Otras ventajas de la preconstrucción incluyen ser el primero en poseer una propiedad en particular, pudiendo seleccionar opciones mejoradas o especiales según disponibilidad, o poder personalizar su nueva compra de alguna otra manera. Además, se aplican ciertas garantías para la preconstrucción bajo las Leyes de Protección al Consumidor en México que no se aplican a las ventas de propiedades existentes.

¿CÓMO FINANCIAN LOS DESARROLLADORES SUS PROYECTOS?

Los desarrolladores en México tienen a su disposición una variedad de métodos para financiar proyectos, más un elemento clave que normalmente no está disponible en EE. UU. o Canadá. Los métodos de financiamiento tradicional incluirían financiamiento de construcción de instituciones financieras, línea de crédito personal contra otros activos, financiamiento del vendedor de la tierra y, por supuesto, los recursos del mismo desarrollador. Sin embargo, el método más utilizado por los desarrolladores es a través de las ventas en preconstrucción. Si bien el desarrollador puede estar utilizando otros fondos como se describe anteriormente, el método de ventas en preconstrucción permite que un desarrollador use menos de esos fondos ya que los compradores financian la construcción de manera efectiva a través de sus pagos.

¿CÓMO ES ESTO DIFERENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS O CANADÁ?

Todos los desarrollos en los EE. UU. y Canadá deben pasar por una revisión rigurosa no solo de autoridades locales, sino también por el Departamento de Bienes Raíces. Si bien México cuenta con AMPI (que es la Asociación Profesional de Bienes Raíces a nivel nacional), opera de manera diferente a la DRE en los Estados Unidos y en Canadá, y no tiene ningún proceso de revisión reglamentario requerido para nuevos desarrollos, ya que es un proceso de la autoridad municipal. Dicho esto, el capítulo local de AMPI sí tiene una lista estricta de requisitos para cada desarrollo que se presentan para su publicación en el sistema MLS; y cualquier documento estará disponible para revisión por usted mismo, su agente y/o su abogado, para cualquier desarrollo en el que tenga interés.

¿CUÁLES SON MIS PROTECCIONES?

Su protección principal en la preconstrucción es el propio acuerdo de compra. Debido a que la propiedad que está comprando aún no se ha construido, el contrato es lo que le respaldará en caso de cualquier potencial disputa. Los contratos de preconstrucción contendrán una variedad de elementos que incluyen precio, condiciones de pago, fecha de entrega, términos y condiciones, penalidades y cualquier prórroga otorgada por razones específicas. Una protección adicional es que la mayoría de los compradores



elegirán un plan de pago que será un cierto porcentaje como pago inicial, y el saldo en pagos mensuales o trimestrales y un pago final en la entrega. Esto le da al comprador la oportunidad de verificar el progreso de la construcción durante su calendario de pagos. También puede hacer que un abogado revise el contrato y normalmente puede trabajar con un agente de bienes raíces profesional, los cuales pueden ayudar a responder sus preguntas y guiarlo a través del proceso.

¿PUEDO REVISAR DOCUMENTOS COMO PLANOS, PERMISOS, CONTRATOS ANTES DE FIRMAR UNA OFERTA?

Por supuesto. La documentación es extensa y estará en español. Así que, si no habla español con fluidez, es posible que necesite que su agente de bienes raíces y/o su abogado los revise con usted o en su nombre para resaltar cualquier inquietud potencial o abordar cualquier pregunta que usted pueda tener en relación con el desarrollo. Si el desarrollo ha sido aprobado para ser presentados en el MLS, puede tener un poco de tranquilidad adicional al saber que estos documentos ya se han proporcionado al MLS para permitir que se promueva el desarrollo. Sin embargo, esto no reemplaza su propia revisión de la documentación en caso de ser necesario.

¿PUEDEN CAMBIARSE MATERIALES, ACABADOS Y DISEÑOS, ETC. DURANTE LA CONSTRUCCIÓN?

Los cambios son inevitables en toda construcción, ya sea construyendo su propia residencia o un desarrollador que construye múltiples unidades. Los desarrolladores se reservan el derecho de hacer cambios y modificaciones durante el curso de la construcción, como resultado de consideraciones prácticas y funcionales, así como mejoras de diseño. Además, los desarrolladores pueden depender de proveedores internacionales para productos importados o el proveedor local también puede depender de terceros para cumplir con sus acuerdos de materiales al desarrollador. Si cualquiera de estas cadenas de suministro o métodos de distribución es interrumpida, pueden ser necesarios cambios en materiales, acabados o productos. Los desarrolladores por lo general se enfocan en un estándar más alto de acabados, funcionalidad, diseño y comodidad para sus clientes, incluso si estos cambios son algo diferentes de lo que se describió inicialmente.

¿PUEDO HACER QUE UN ABOGADO REVISE EL CONTRATO Y HACER CAMBIOS?

Absolutamente, de hecho, se recomienda que un abogado revise el contrato de compra con usted. Tenga en cuenta que los desarrolladores suelen ser los autores de sus propios acuerdos de compra. Si usted o su abogado proponen cambios que el desarrollador no esté dispuesto a hacer, entonces tiene la decisión de proceder conociendo los términos y condiciones del contrato, o no proceder con la compra.



¿HASTA CUANDO PUEDO OBTENER UN REEMBOLSO DE MIS PAGOS/PAGO INICIAL?

Dependerá de los términos y condiciones de su contrato. Por lo general, una vez que el depósito inicial se ha efectuado, se aplicarán penalidades si no cumple con cualquier pago posterior, solicita la cancelación del contrato, o solicita la devolución de cualquier pago previamente realizado. Dependiendo de su contrato, puede recibir una parte, la totalidad o nada de sus pagos en retorno, y/o podrían estar sujetos a demoras en caso de que el desarrollador requiera que la unidad se venda primero a otra parte para recuperar el capital con el fin de devolver los fondos. Es importante que revise su contrato detenidamente en este sentido.

¿CUÁLES SON LAS SANCIONES ESTÁNDAR PARA EL DESARROLLADOR SI LA UNIDAD NO SE ENTREGA A TIEMPO?

Virtualmente todos los contratos de los desarrolladores son diferentes, ya que no existen formatos estandarizados para tales contratos, sólo aquellos elementos dictados por la ley. En la mayoría de los contratos de desarrolladores, se establece una fecha de entrega y un periodo de gracia que permite al desarrollador retrasarse sin penalización. Las sanciones suelen establecerse en el contrato en períodos de tiempo que exceda cualquier período de gracia y los términos de cancelación también pueden establecerse en el contrato.

¿Y SI EL PROYECTO SE DEMORA?

Los desarrollos pueden retrasarse por una variedad de razones: financiera, legal, autoridades gubernamentales, condiciones del mercado, actos de Dios, etc. Su contrato de compra abordaría lo que ocurre en caso de retraso, y las sanciones que pudieran corresponder. Debe revisarlo detenidamente antes de firmar.

¿QUÉ PASA SI EL PROYECTO NO SE TERMINA?

En preconstrucción, su contrato será la base para su defensa legal. Si el desarrollo que ha comprado está fuera de los límites del contrato y no hay comunicación del desarrollador o sus agentes, y le preocupa que no pueda ser completado, debe comunicarse con un abogado para discutir sus opciones. Afortunadamente, incluso bajo el sistema de preconstrucción tal como existe, estas ocurrencias son raras.

¿Y SI HAY COSAS QUE DEBEN ARREGLARSE UNA VEZ COMPLETADA LA UNIDAD?

Cuando la unidad esté completa, se le informará que la unidad está lista para su entrega. Una vez se haya programado su fecha de entrega con el desarrollador y/o su agente, se le da la oportunidad de revisar el estado de la propiedad. Si nota algo que no funciona correctamente, está dañado o necesita reparación o reemplazo de alguna manera,



este es el momento de dar a conocer estos asuntos al desarrollador. Si hay elementos pendientes que necesitan corrección, se prepara una “lista de tareas pendientes” para que el desarrollador los corrija. Dependiendo de la gravedad del elemento, los desarrolladores generalmente pueden corregir estos elementos con bastante rapidez. El comprador puede optar por no aceptar la entrega hasta que se corrijan los artículos, o aceptar la entrega sujeta al entendimiento que dentro de un período de tiempo específico, el desarrollador corregirá los elementos pendientes. Tenga en cuenta que en el caso de electrodomésticos y potencialmente otros artículos proporcionados por terceros, la garantía puede ser con el tercero y no con el desarrollador, y es posible que sea necesario hacer arreglos con ellos.

¿EXISTEN GARANTÍAS DE ALGÚN TIPO?

Absolutamente. Este es uno de los beneficios de la nueva construcción, es que la ley obliga desarrolladores para proporcionar garantías de 5 años por defectos de estructura, 3 años por impermeabilización y un año para otros artículos (sin incluir las garantías proporcionadas por terceros como en el caso de los electrodomésticos, por ejemplo). Tenga en cuenta que antes de su ocupación, su unidad y las áreas comunes no se han puesto a los ritmos de la vida diaria normal. Como resultado de las rutinas habituales de la vida de todos los residentes, pueden suceder cosas que deben abordarse. Posiblemente se requiera paciencia extra para resolver las idiosincrasias de su nuevo edificio.

CUANDO TOMO LA ENTREGA, ¿ES UN CIERRE?

Técnicamente no. Cuando recibes la entrega, estás tomando posesión de la propiedad. Esto significa que usted tendrá el uso de la propiedad y también tendrá las obligaciones de propietario, como el requisito de pagar las cuotas de propietario de vivienda, cualquier evaluación que se pueda gravar, servicios públicos, etc. Si elige alquilar su propiedad, y si los estatutos del edificio lo permiten, incluso puede alquilar su nueva propiedad una vez que haya recibido la entrega. El cierre será con un notario público y generalmente se lleva a cabo entre 90 y 180 días posterior a la entrega debido a que toda la documentación legal para la transferencia de la propiedad puede aún no estar completa (como la inscripción del régimen de condominio en la Oficina de Registro Público). Sin embargo, normalmente no estaría obligado por la propiedad impuestos y comisiones de fideicomisos bancarios que serán habituales para los compradores extranjeros hasta ese momento al cerrar formalmente la propiedad. Tenga en cuenta que la falta de aceptación de la entrega y/o la falta de asistir al cierre puede ser considerado un incumplimiento en su contrato.

¿PUEDO MOVER MUEBLES Y PERTENENCIAS A LA UNIDAD O HACER CAMBIOS ANTES DE LA ENTREGA?

Desafortunadamente, la mayoría de los desarrolladores no permitirán que ocurra ninguno de estos antes de la entrega por el riesgo de responsabilidad, así como el daño potencial a la unidad que entonces sería responsabilidad del desarrollador.



¿ESTARÁN LOS SERVICIOS PÚBLICOS CUANDO RECIBA LA ENTREGA?

Esto dependerá del desarrollador y de los arreglos que se hayan hecho. En la mayoría de los casos, el agua y el gas ya están conectados, ya que normalmente los proporciona el edificio bajo sus cuotas HOA. Pero debe verificar con su agente o el equipo de desarrolladores. La electricidad y el teléfono/internet pueden o no estar conectados dependiendo de si el desarrollador ha podido obtener la información necesaria de usted y se ha ofrecido a establecer esos servicios a su nombre. De lo contrario, usted o el administrador de su propiedad deberán activar estos servicios.

¿PUEDO VENDER MI UNIDAD ANTES DE QUE HAYA SIDO ENTREGADA?

Algunos desarrolladores permitirán esta práctica, pero generalmente cuando el edificio ya ha sido vendido porque no quieren que los negociantes compitan con ellos durante el proceso de comercialización. Además, pueden existir sanciones y/o impuestos que podrían aplicarse, por lo que es importante que revise estas disposiciones en su contrato. Prácticamente en todos los casos, el desarrollador indicará que se requiere su aprobación para que usted pueda vender su unidad antes de la entrega.

¿QUIÉN ESTABLECE LAS REGLAS Y ESTATUTOS DEL CONDOMINIO?

El desarrollador está a cargo de la creación y registro de las reglas de condominio y estatutos establecidos por la ley. Dicho esto, estos estatutos pueden ser modificados en una fecha posterior con un porcentaje específico de propietarios que estará estipulada dentro del régimen de condominio. Si ese porcentaje o mayor se logra en una junta de propietarios legalmente establecida, los estatutos pueden ser modificados a los deseos de los propietarios.

¿QUIÉN ESTÁ A CARGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO (HOA)?

Los desarrolladores tienen la obligación de operar la asociación por un mínimo de un año. Algunos desarrolladores establecen períodos de tiempo más largos en los documentos de régimen de condominio en para estar seguro de un alto nivel de funcionamiento del edificio, especialmente en caso de contar con numerosas amenidades.

¿QUÉ PREGUNTAS ADICIONALES DEBO HACER?

Además de las que se enumeran aquí, todas y cada una de las preguntas que le hagan sentir cómodo con la compra en preconstrucción. Puede ser un tema complicado, y no es lo mismo como comprar una propiedad existente, por lo que necesita sentirse completamente cómodo en su decisión de compra en un proyecto de preconstrucción.





¿DEBO COMPRAR EN PRECONSTRUCCIÓN O NO?

La preconstrucción ofrece una variedad de beneficios, pero no está exenta de riesgos. Sopesando las ventajas y desventajas del proceso determinarán su nivel de comodidad con una compra previa a la construcción.

¿LAS FIRMAS DIGITALES O VERSIONES DIGITALES/ ESCANEADAS DEL CONTRATO SON SUFICIENTES?

Los métodos de firmas digitales, como DocuSign, no solo están fácilmente disponibles, sino que aceptables de manera legal en muchos países. Aunque la normativa vigente en México establece que la voluntad o consentimiento de las partes puede hacerse por medios digitales, es muy difícil probar o sostener en un juicio que no fueron manipulados. Por lo tanto, es común tener documentos escaneados o firmados digitalmente como consentimiento para la transacción, y luego seguido con firmas originales para seguridad legal. En consecuencia, es mejor obtener las firmas originales de las partes, después de que los documentos fueron firmados digitalmente.



*Building Community Through
Real Estate Since 1997*

