Ingeniería Financiera Inmobiliaria

Plusvalía Inmobiliaria

Los bienes raíces son una de las mejores formas de invertir y, aunque suponen un compromiso a largo plazo, cuando se vende el bien se puede obtener ganancias gracias a la plusvalía del inmueble.

La plusvalía es el incremento del valor de un inmueble a través del tiempo debido a diferentes factores como la expansión de la economía , la accesibilidad, la ubicación dentro del entorno urbano, los servicios e infraestructura, el valor urbano, el arquitectónico entre otros.

Muchos de estos elementos son circunstanciales; sin embargo, es posible mantener e incrementar el valor de una propiedad. Una forma particular de hacerlo es lo que da lugar a esta propuesta y que desarrollaremos mas adelante.

Rentabilidad de proyectos asociada al incremento del precio durante su ejecución y venta

En un mercado libre y competitivo los precios de los inmuebles cambian constantemente.

Los compradores actúan siempre con un alto grado de subjetividad, basado en sus particulares necesidades, deseos, gustos, ansiedades y temores, y que hacen que los precios también varíen.

La consolidación de un proyecto viene de la mano de su velocidad de absorción, o cantidad de ventas en un período determinado. Esto permite que la ejecución de obra se acelere y la ocupación del mismo también, disipando ansiedades y temores y por ende permitiendo que los precios y la rentabilidad del proyecto se incrementen.

Compra de Vivienda – Decisión Racional

Comprar una vivienda es una de las decisiones más trascendentales en la vida de una persona, por lo que normalmente responde a una acción racional.

Según "*Una visión desde la Economía Conductual*" de los investigadores Guillermo García-Badell y Manuel Blanco de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM), el proceso suele ser siempre el mismo. Primero, se filtran las opciones según tres factores: el precio, la localización y el área. A continuación, la persona visita una serie de viviendas que se ajustan a esos filtros, compara y elige.

Es aquí dónde pretendemos introducir un elemento diferenciador que incline la balanza de la decisión racional hacia la elección de nuestro producto: ***"El bono de plusvalía"***

Bono de Plusvalía

*El "**Bono de Plusvalía**" es un elemento financiero mucho mas potente y de mayor valor percibido por el comprador, que un simple descuento en el precio o una reducción en la tasa de interés del crédito hipotecario.*

Permite completar el proceso racional de compra de una vivienda, definiendo la elección entre los inmuebles que calificaron en el primer proceso de filtro (precio, localización y área)

Asegura una relación favorable en el tiempo entre el comprador y su nuevo hábitat, ya que estrecha los vínculos entre ambos buscando como fin la mejora de la calidad de Vida en armonía con el entorno.

Bono de Plusvalía – ¿En qué consiste?

*El "**Bono de Plusvalía**" es un título emitido por el Desarrollador Inmobiliario y entregado al comprador de una vivienda.*

El título tiene un valor nominal equivalente al 100% del valor de la vivienda, y puede utilizarse como una cuenta de ahorro para pagar diferentes servicios conexos al desarrollo inmobiliario del cual forma parte la vivienda adquirida.

Los servicios incluidos deben ser administrados por el Desarrollador o concesionados a terceros. En el primer caso, el Desarrollador asumirá directamente el costo, cargándolo a la estructura del negocio. En el segundo caso el concesionario que redima parte del bono trasladará el costo al Desarrollador aplicándolo al flujo de pago de la concesión.

Bono de Plusvalía – ¿En qué servicios se puede utilizar el Bono?

*El "**Bono de Plusvalía**" se puede utilizar como una tarjeta de débito para pagar diversos servicios (siempre que el Desarrollador lo suministre o lo concesione) tales como:*

- *Recibo de agua*
- *Recibo de energía*
- *Transporte interno*
- *Membresía y cuotas del Wellness Clinic*
- *Membresía y cuotas del Club*
- *Membresía y cuotas del GYM*
- *Ingreso y mensualidades de Colegio y Universidad*
- *Otros*

Ventajas del Bono de Plusvalía para el Desarrollador

Ventajas del Bono de Plusvalía para el Desarrollador inmobiliario:

- *Mayor velocidad de ventas*
- *Consolidación rápida del proyecto*
- *Contribución al mayor avance de obras*
- *Incremento del precio de las Viviendas*
- *Mayor rentabilidad*
- *Fidelización de clientes*
- *Fortalecimiento de la Marca de la Empresa*

Ventajas del Bono de Plusvalía para el Comprador

Ventajas del Bono de Plusvalía para el Comprador de la Vivienda:

- *Fuente de ahorro*
- *Reduce el tiempo de entrega de la vivienda*
- *Asegura el valor de la propiedad en el tiempo*
- *Promueve la mejora del entorno*
- *Aporta la justificación racional a la decisión tomada (reduce o elimina la ansiedad post compra).*