

Seleccionar el mejor terreno no es cosa de encontrar una aguja en un pajar. Evalúa su ubicación, compara precios, tamaños y, sobre todo, revisa que tu compra esté legalmente protegida.

¿Cómo hallar EL TERRENO prometido?

Si estás buscando un terreno en venta para construir tu casa, es muy probable que ya hayas comprado todos los periódicos, recorrido la ciudad "de pe a pa" en busca de una buena oportunidad y... a pesar de todo, es muy posible también que aún no te hayas decidido por ninguno. Aquí hallarás una serie de tips que te ayudarán a elegir.

Como consecuencia de la crisis de 1995 y de la escasez de créditos bancarios para vivienda media y residencial, bajó mucho la compra de vivienda terminada, y la gente se inclinó a adquirir lotes para construir.

En todas las ciudades del país despertó un gran mercado de compra-venta de lotes unifamiliares. Así, surgieron fraccionamientos que ofertaban lotes de todo tipo y precio, principalmente en los segmentos medio, residencial y residencial plus.

En Softec, empresa de consultoría inmobiliaria, se dice que un fraccionamiento es de nivel medio si cuenta con lotes de \$60 a \$170 mil pesos, con áreas de 151 a 250 m², infraestructura básica (luz, agua potable, drenaje y teléfono), calles pavimentadas e instalaciones visibles. Es de nivel residencial si ofrece lotes de \$171 a \$550 mil pesos, que van con áreas que van desde 251 a 500 m², que incluyen calles adoquinadas -o incluso empedradas-, instalaciones ocultas, y en ocasiones, casa club, canchas de tenis o de otro tipo. En el nivel residencial plus el precio es mayor a \$550 mil pesos; son lotes de más de 501 m² y, como valor agregado, mantienen vigilancia continua, están bardeados y poseen instalaciones de lujo, como club de polo, alberca, campo de golf, y hasta marina.

Y bien, ¿cómo seleccionar el fraccionamiento donde comprarás tu lote? Lo

primero a considerar es que te ofrezca la mayor plusvalía posible. Sigue estos pasos para que llegues a tu tierra prometida:

1. Consulta todos los periódicos y revistas que publiquen la oferta de lotes en fraccionamientos.

2. Recorre tu ciudad y visítalos. Evalúa la ubicación de los lotes. De preferencia, busca que estén cerca de tu trabajo, de la escuela de tus hijos, centros comerciales, tiendas departamentales y hasta hospitales y cines. También es importante que revises si las características socioeconómicas de sus alrededores son similares a las de los vecinos que esperas tener.

3. Una vez identificado el lugar que te interesa, compara los precios y tamaños de los lotes, así como la reputación, aspectos legales, características, valores agregados y condiciones de venta que ofrece el fraccionamiento.

4. El precio por metro cuadrado te permite comparar entre diferentes fraccionamientos, para seleccionar el que te ofrece el precio más bajo y los mayores beneficios. No dejes de considerar en este punto el tamaño del lote: algunos desarrollos te dan precios por metro cuadrado muy bajos, pero son lotes de gran tamaño que encarecen el precio total del mismo, convirtiéndolo en algo inaccesible.

5. Algunos fraccionamientos se ofrecen en preventa, aunque no estén totalmente terminados: en estos casos te recomiendo que antes de comprar investigues la reputación que tiene el desarrollador o constructor del fraccionamiento,

para ver si cumple lo que promete (si no es de los más conocidos, pídeles una lista de clientes para poderles hablar y ver si quedaron satisfechos).

6. Acuérdate que la propiedad de un inmueble en México debe ser acreditada ante notario público y registrada en el Registro Público de la Propiedad; por ello, es importante que revises que la compra que vas a realizar quede legalmente soportada.

7. Checa que el fraccionamiento tenga garantizado el abastecimiento de agua potable, drenaje, energía eléctrica y teléfono; si tiene pozo de abastecimiento

es mejor, si está bardeado todavía mejor, y si el diseño de las calles obliga a los conductores a manejar a baja velocidad, de maravilla.

8. Algunos desarrollos brindan créditos con enganches del 25% al 50%, y el saldo de 6 a 36 meses, con tasas que fluctúan entre el 10% y el 20% anual en pesos (en estos momentos, no es muy recomendable tomar créditos denominados en dólares). Si pagas de contado, obtendrás descuentos entre el 5% y el 20%.

9. Fíjate si el fraccionamiento cuenta con una administración eficiente, que se encargue de que los inmuebles se conserven en las mejores condiciones, ya que la plusvalía de tu inversión depende en gran medida del mantenimiento que se le dé al desarrollo.

10. Si tiene vigilancia las 24 horas del día, mucho mejor.

En resumen, antes de que te lances a comprar un lote, examina todas las opciones que estén a tu alcance, tomando en cuenta la ubicación precio, características y valores agregados. ¡Suerte con la construcción!

Segmentos	Valor de lote (mil pesos)		Superficie (m ²)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Medio	50,000	170,000	151	250
Residencial	170,000	550,000	251	500
Residencial Plus	550,000	1,500,000	501	1,500

Héctor Alfaro Cadena es consultor asociado de Softec S.C., empresa líder en investigación y asesoría inmobiliaria e hipotecaria.