



**News nro 36: RETORNO REAL por comprar Departamentos en pozo
03 Febrero -2016**

En esta ocasión desarrollamos un ejemplo práctico y real de *cuanto ganó* un determinado comprador que decidió comprar un departamento en etapa constructiva en Edificio Brisamar I.

Este News está dirigido tanto a compradores, visitantes web, o cualquier interesado que se tome la molestia de leer este artículo.

ANÁLISIS de RENTABILIDAD

EDIFICIO BRISAMAR I - AGUIRRE Y AVDA FELIX U. CAMET			
4 AMBIENTES CON COHERA FRENTE AL MAR.			
117,54 M2			
Comprador	xxxxxxx		
Sumas abonadas			
Anticipo	17/11/2014	\$ 896.773,00	
Cuota 1	05/03/2015	\$ 183.559,97	
Cuota 2	11/06/2015	\$ 248.371,95	
Cuota 3	13/08/2015	\$ 324.450,57	
Cuota 4	11/11/2015	\$ 380.827,25	
Cuota 5	11/02/2016	\$ 406.195,58	
			\$ 2.440.178,31

Nuestro esquema de venta es en pesos en cuotas fijas con actualización monetaria por ello para conocer **qué valor tiene un departamento para un comprador al día de hoy** se debe sumar:

VALOR DE CUOTAS PAGADAS

+VALOR SALDO ADEUDADO actualizado

+VALOR SALDO POSESIÓN actualizado

Por ello, y continuando con el cálculo

Sumas actualizadas			
Saldo adeudado	11/02/2016	\$ 564.025,09	
Saldo Posesión	11/02/2016	\$ 524.491,13	
			\$ 1.088.516,22



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

Tomando un dólar oficial de pesos \$14,25 (catorce con veinticinco centavos), arroja un valor del departamento al día de hoy de:

Valor del Departamento	PESOS	\$ 3.528.694,53
Incluida la COCHERA	DÓLAR	USD 243.358,24
Valor del M2	PESOS	\$ 30.021,22
Incluida la COCHERA	DÓLAR	USD 2.070,43

Ahora bien, si tomamos el dato de un departamento de similares características terminado en la zona, podremos comparar cual es el retorno esperado "real" (real por la proximidad de la terminación del Edificio BRISAMAR I), es decir

EDIFICIO ENEAS - ACEVEDO Y AVDA FELIX U. CAMET		
2 AMBIENTE CON COHERA VISTA AL MAR. 2 AMB		
6to PISO		
M2 del Dpto 52		
Valor del Departamento	DÓLAR	USD 181.000,00
Cochera	DÓLAR	USD 20.000,00
		USD 201.000,00
Fuente: MENDIONDO PROP		
www.claudiamendiondo.com.ar		
Valor del M2	DÓLAR	USD 3.865,38
Incluida la COCHERA		

RETORNO de la INVERSIÓN

Teniendo en cuenta que el análisis se basa en un comprador de fecha 17/11/2014 con un Avance de Obra del 50% aproximadamente y fecha de posesión estimada en el mes de Mayo del corriente año; estamos hablando de un periodo de análisis de 18 meses aproximadamente, numéricamene hablando:

	Valor del M2	
	Incluida la COCHERA	
EDIFICIO ENEAS		USD 3.865,38
EDIFICIO BRISAMAR I		USD 2.070,43
Retorno REAL		86,69%

Este porcentaje del 86,69% indica que quien compró un m2 en **Edificio BRISAMAR I** en fecha 17/11/2014, con fecha estimada de posesión en el mes de Mayo del corriente **se proyecta que obtendrá un retorno real del 87% en dólares** en un plazo de 18 (dieciocho)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

meses tomando como parámetro el valor del m2 terminado en la misma zona de un edificio de similares características.

CONCLUSIÓN: el comprador xxxxxx obtendrá al momento de la posesión un retorno real del 87 % por haber ingresado cuando la obra se encontraba con un 50% de avance; **mientras que los compradores que ingresaron al proyecto con anterioridad obtendrán un retorno mayor.** Dado lo anterior, recomendamos ampliamente invertir en nuestro próximo emprendimiento [Edificio BRISAMAR II](#)



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
[COMPANY GUSTAVO RUBEN](#)

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
[COMPANY SERGIO ALEJANDRO](#)