



Las Inversiones en Campos y Estancias

La Pampa presenta una muy variada oferta de Campos y Estancias para la venta en los que pueden realizarse varios emprendimientos.

La ubicación de los mismos define tanto sus características de suelos, vegetación y clima, su aptitud productiva y para otros emprendimientos, las especies de fauna silvestre presentes y su aptitud para la caza mayor y menor.

En cada zona de La Pampa es posible optar por predios rurales de diferente magnitud, por lo general con superficies de entre 2.500 y 20.000 hectáreas.

Atendiendo a los valores por hectárea de cada zona, la inversión total de cada campo varía predominantemente entre 500.000 y 5.000.000 U\$S dependiendo de la aptitud y dimensión que posea, de su disponibilidad en infraestructura y servicios, y de las condiciones de oferta y demanda imperantes en el mercado inmobiliario rural al momento de gestionarse la venta.

También son diversas las modalidades de operaciones de compraventa ya que en algunos casos el Inversor puede optar por adquirir, además del inmueble rural, el ganado y/o las maquinarias que dispone el campo al momento de la inversión. Este tipo de operación se denomina "a tranqueras cerradas".

Aunque en la inversión de campos predomina el pago total inmediato al momento de la compra, en algunos casos los propietarios vendedores posibilitan el pago con financiamiento, con garantía hipotecaria sobre el mismo inmueble y un ajuste en los montos de los saldos pendientes con tasas de interés que se establecen de común acuerdo entre Vendedor e Inversor.

En Argentina la compra de Campos y Estancias se constituye en una inversión de capital de máxima seguridad, dado que la tierra no es un bien amortizable y la evolución histórica de los precios pone en evidencia una tendencia positiva que asegura un adecuado valor de reventa.



Vista de un campo de cultivo y bosque de caldén en La Pampa

Esta circunstancia se confirma claramente si se tienen presente las numerosas e importantes compras de estancias que vienen realizando, además de los inversores nacionales, compradores extranjeros de los más diversos orígenes que han reconocido la diversidad de opciones y las ventajas comparativas que ofrece La Pampa Argentina en el contexto mundial.

Una adecuada Gestión de Compra

El Asesor u Operador al que se ha encomendado la gestión, y en un tiempo que dependerá de la oferta de campos en ese momento y de las exigencias establecidas por el Inversor, debería idealmente identificar y ponerle en consideración varias alternativas de compra posibles.

De esta forma, una vez visitados los campos y recibida la información necesaria, el Inversor podrá apreciar la conveniencia de optar por comprar aquel que le ofrezca la mejor combinación entre las diferentes características comparadas (aptitud agropecuaria, aptitud para otros emprendimientos, dimensión, ubicación, accesos, infraestructura, servicios, y monto de inversión).

Una gestión conveniente de compra de un campo por parte de un inversor se inicia generalmente encomendando su búsqueda e identificación a una Empresa de asesoramiento o a un Operador Inmobiliario.

En ambos casos el eventual inversor anticipa sus especificaciones respecto a la aptitud y características deseadas, su dimensión o magnitud en superficie, monto total previsto de inversión, y otros requerimientos.



Vista aérea de una zona de Cacería y Turismo Rural en La Pampa



La Operación Inmobiliaria

Elegido el campo que desea adquirir y acordadas las características del negocio (precio y condiciones de pago), la Empresa Inmobiliaria conforma un **boleto de compraventa**, documento que inicia la operación inmobiliaria, oportunidad en que el Inversor procede a pagar al Vendedor un monto del orden del 30 al 40 % del precio total del campo, y realiza el pago de Honorarios o Comisión al Operador Inmobiliario.

Posteriormente, de común acuerdo, posibilita el contacto del Inversor y el Vendedor con una Escribanía, Organización dedicada a conformar la documentación para formalizar legalmente la operación inmobiliaria.

En la Escribanía la gestión de compra se completa, entre 15 a 30 días después, con la conformación y firma de **la escritura de dominio**, documento que legaliza la propiedad a nombre del Inversor, y momento en que éste completa el pago al Vendedor y abona los Honorarios de Escribanía e impuestos por sellados (entre un 3,5 y un 4 % del valor total del campo, según la calificación impositiva del Vendedor y del Inversor).



Vista aérea de una zona de campos de cultivos en La Pampa

El reducido monto que pagan los campos y estancias de La Pampa por concepto de Impuesto Inmobiliario varía generalmente entre 500 a 3.000 U\$S por año, dependiendo de la ubicación, superficie y grado de infraestructura que poseen.

La precisión en la Solicitud de Compra

Anteriormente se indicó cual es el procedimiento adecuado más frecuente para iniciar y realizar una gestión de compra de un campo para ser destinado a coto de caza personal o comercial.

Nuestra Empresa, opera tratando de satisfacer solicitudes concretas de compra de campos, estancias y cotos ubicados en La Pampa, y en cualquier lugar de Argentina a través de alianzas estratégicas con Operadores Inmobiliarios.



Vista de una zona de campos de bosque de caldén y cultivo

Para una gestión satisfactoria en todo sentido, resulta imprescindible que conozcamos previamente y con la mayor precisión posible los requisitos exigidos por cada Inversor.

Una vez conocido el propósito del Inversor y manifestada su confianza en nuestra Empresa, nuestro servicio consiste en ubicar aquellos campos ofrecidos en venta que reúnan las especificaciones exigidas.

Una vez identificados, los campos son visitados y evaluados profesionalmente. Ello permite conocer con precisión las condiciones ecológicas y socioeconómicas de sus zonas de emplazamiento y las características de los campos ofrecidos, destacando sus ventajas y eventuales deficiencias, sus recursos faunísticos y aptitud para cacería, la razonabilidad de sus valores de venta, y recomendaciones profesionales orientadas a facilitar al Inversor una adecuada toma de

decisiones que le permitan resolver su inversión con plena satisfacción.

Esa información es anticipada al Inversor, quien de esa forma tiene un panorama preliminar que le permite decidir la oportunidad de su llegada a La Pampa, realizar la necesaria visita a los campos seleccionados, y optar por invertir en aquel que le ofrezca la mejor combinación entre las variables consideradas.

En este momento de la gestión el Operador Inmobiliario vinculado orienta al Inversor en los aspectos relativos al contacto con la Escribanía que controla, fiscaliza y documenta legalmente la operación de compraventa.

Completada la operación inmobiliaria, y una vez que el inversor empresario toma posesión del campo adquirido, puede iniciar las gestiones previstas para desarrollar su emprendimiento productivo, de cacería y otros fines.