

Que deberías saber, a la hora de vender un proyecto de pozo

Captación y Venta



QUÉ TENEMOS QUE SABER

- 1) Conocer la trayectoria de la empresa desarrolladora
- 2) Figura legal de venta (fideicomiso o boleto de S.A.)
- 3) Documentación del lote donde van a construir
- 4) Imágenes del producto terminado (renders) y memoria descriptiva
- 5) Planos de plantas y de unidades

1) Trayectoria de la empresa desarrolladora

- Quiénes son
- Hace cuánto que están construyendo desarrollos
- Qué edificios hicieron
- Tipo de construcción que manejan (baja, media, alta)
- Analizar si siempre cumplieron y cómo lo hicieron

2) Figura legal de venta

- Fideicomiso
- Boleto de S.A.
- Diferencias
- Cuál es más segura

CONDOMINIO

Si un desarrollador compra un terreno para construir un edificio, puede hacerlo de dos formas:

CONDOMINIO: El inversor encara la construcción solo o bajo una sociedad, y vende un proyecto que aún no comenzó (prehorizontabilidad) y otorga una ESCRITURA DE LA PARTE INDIVISA.

Cada comprador recibe una escritura por el porcentaje de su departamento respecto del total. Cuando termine la obra, tenga el plano aprobado (FINAL DE OBRA) y se otorgue el reglamento de copropiedad, ahí recién se puede escriturar cada unidad.

CONDOMINIO

Si un desarrollador compra un terreno para construir un edificio, puede hacerlo de dos formas:

- Recién cuando se apruebe el plano, se hacen escrituras a cada propietario por su unidad funcional.
- Van a poder escriturar en ese momento, siempre que no haya inhibiciones ("libres de anotaciones personales").
- Si el adquirente tenía boleto de compraventa, se hace la escritura de su unidad funcional.
- Si el adquirente tenía escritura de la parte indivisa, se hace la escritura de su unidad funcional.
- VENTAJA: Es más económico, por ende, más rentable para el desarrollador.
- DESVENTAJA: No da demasiadas garantías jurídicas.

CONDOMINIO

AL VENDER

Sólo se puede hacer
la escritura por la parte indivisa

AL COMPRAR

Sólo se podrá obtener una
escritura por la parte indivisa.
Quedará pendiente la escritura de
adjudicación de la unidad funcional

FIDEICOMISO

FIDEICOMISO: Es un contrato por escritura pública por el cual una persona (fiduciante) transmite la propiedad a otra persona (fiduciario), para que ésta realice las obras y transmita los bienes terminados a los beneficiarios.

- El propietario del terreno le transmite la propiedad al “fiduciario” a título de administrador
- El fiduciario se obliga a:
 - Administrar los bienes
 - Transmitir el bien terminado a los beneficiarios
- Los beneficiarios pueden ser personas que contribuyeron a la obra en especie o con servicios (empresas de ascensores, hormigonera, electricistas) o terceros adquirentes.
- Los 3ros. adquirentes lo son mediante cesión de derechos fiduciarios.

