

Riesgos en un proyecto inmobiliario en planos

Todos los negocios tienen riesgos que es importante conocer. Aunque el esquema fiduciario protege los intereses de los compradores en el sector inmobiliario, existen riesgos inherentes que deben tenerse en cuenta. En Credicorp Capital Fiduciaria, nos aseguramos de que su decisión de adquirir una unidad sea informada, por lo que le compartimos 10 aspectos clave a los que puede estar expuesto, incluso bajo un esquema fiduciario:

1 La Fiducia no garantiza que el proyecto se termine y pueda ser escriturado a favor de los compradores: puede haber diversas circunstancias que afecten el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre las cuales la Fiduciaria no tiene como intervenir, como por ejemplo: situaciones macroeconómicas nacionales y globales, fuerza mayor o caso fortuito (eventos naturales, pandemia), suspensión de la obra por aspectos técnicos, licencias, dificultades financieras del constructor (Insolvencia o quiebra), entre otros. Esas situaciones pueden generar demoras en el desarrollo y escrituración del proyecto o afectar su terminación, incidir en los precios finales de las unidades, entre otras situaciones. Es el constructor quien le debe informar estos riesgos.



2 Para que se inicie la construcción del proyecto, se requiere que se cumplan las condiciones de giro: el contrato de fiducia incluye la posibilidad que se prorrogue el plazo para el cumplimiento de condiciones de giro. Si esto sucede, los plazos convenidos de entrega del inmueble pueden cambiar y en los casos que el precio pactado se ajuste al salario mínimo legal vigente, o sea variable en algún componente, se puede presentar un incremento.



¡Por favor infórmese sobre como operan las prórrogas en su proyecto inmobiliario!

3 Si no cumple con el plan de pagos acordado en el contrato de vinculación, podrían aplicarse intereses y multas. En casos graves, el constructor incluso podría dar por terminado el contrato.



¡Por favor verifique las fechas de pagos para evitar contratiempos!

4 Los giros que usted hace para el pago de sus cuotas se administran en un fondo de inversión conservador que puede generar pérdidas y afectar el valor de sus saldos aportados.



¡Le recomendamos revisar el prospecto del fondo que hizo parte del proceso y el contrato de vinculación!

5 Todos los pagos de sus aportes deben ser realizados según las instrucciones incluidas en el contrato de vinculación. Cualquier giro a una cuenta diferente puede conllevar la pérdida de sus recursos y la desfinanciación del proyecto.



¡Solicite y verifique su estado de cuenta mensual e informe inmediatamente cualquier inconsistencia!

6 Para que el fideicomiso pueda escriturar su unidad, el banco financiador debe levantar la hipoteca sobre ella. Si el proyecto o el constructor enfrenta problemas financieros, puede haber demoras o falta de recursos para pagar el crédito. En ese caso, el banco podría no levantar la hipoteca, impidiendo la escrituración, incluso si usted ya ha pagado el 100% del valor de su unidad.



7 Si no firma la promesa de compraventa con el constructor, no contará con un soporte legal para hacer valer sus derechos.



¡Esté en contacto con el constructor para la firma de la promesa de compraventa, cuando se cumplan las condiciones de giro!

8 Como parte de su política general, la Fiduciaria designa un interventor, quien, junto con el constructor, supervisa que los aportes se utilicen en los costos del proyecto.

¡Tenga en cuenta que el rol de la Fiduciaria no es el de garantizar que los recursos entregados sean destinados a la construcción de la obra!



9 Los recursos que usted aporta son una fuente de financiación del proyecto y podrían ser utilizados para pagar, no sólo la obra, sino los demás costos directos e indirectos del proyecto, incluyendo el crédito constructor, lote, entre otros.



¡Estar al día en sus aportes es esencial para que haya recursos suficientes para la terminación y escrituración del proyecto!

10 El contrato de vinculación detalla sus obligaciones, los roles de las partes involucradas y las posibles excepciones. Es fundamental que lo lea y lo comprenda antes de firmarlo, ya que desconocer su contenido puede generarle riesgos.

