



## Preguntas Frecuentes de Interés Jurídico

### PROYECTOS SOBRE PLANOS

Muchos de los compradores de vivienda en la ciudad de Bogotá, al realizar el tan acostumbrado recorrido por el sector elegido para vivir, se encuentran con proyectos de vivienda que ofrecen una alternativa diferente, que resulta atrayente para el comprador; tal es el caso de los proyectos de vivienda sobre planos o en preventa.

#### ***¿QUÉ DEBEN TENER EN CUENTA LOS CLIENTES QUE COMPRAN SOBRE PLANOS?***

En primer lugar, es importante verificar que el constructor se encuentre en el registro de enajenadores, que se requiere para realizar actividades de construcción. Este registro lo lleva la Alcaldía Mayor de Bogotá en la Dirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

De igual forma, el comprador debe solicitarle a la empresa constructora, el cumplimiento del trámite de radicación de documentos, el cual constituye un requisito que la norma exige para anunciar y promocionar el proyecto de vivienda, para el efecto puede solicitar directamente a la constructora la mencionada radicación o puede dirigirse a la Dirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor, donde le informarán respecto al cumplimiento de la radicación y le permitirán conocer la documentación que soporta el proyecto de su interés.



## ***MECANISMOS PARA ADQUIRIR VIVIENDA SOBRE PLANOS.***

Existen dos maneras de adquirir su vivienda a través de la preventa: mediante encargo fiduciario o mediante fiducia mercantil; sin embargo, en esta oportunidad explicaremos el encargo fiduciario.

Al adquirir mediante encargo fiduciario, se está celebrando un contrato en donde lo que se realiza es una inversión, encaminada a la posterior compra de vivienda, ese documento que se firma no es la promesa de compraventa del inmueble, como en los proyectos que ya están construidos; sino la entrega de un dinero con el propósito de invertirlo en la ejecución de un proyecto y posteriormente realizar la compra de la vivienda.

Es importante que tenga en consideración que el contrato de encargo fiduciario, no se firma con la constructora que ejecutará el proyecto inmobiliario, sino con una entidad fiduciaria a la cual se debe entregar la cantidad de dinero pactado para iniciar el negocio; la entidad fiduciaria se encarga de administrar estos recursos y desembolsarlos al constructor ÚNICAMENTE cuando se cumplan las condiciones que explicaremos a continuación.

Una vez celebrado este contrato de encargo fiduciario, el potencial comprador o inversionista, debe esperar a que se venda un número determinado de viviendas con las que el constructor puede iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario; a esto se le llama “el punto de equilibrio”, el cual estará establecido en el contrato de encargo fiduciario.

Cuando se logra llegar a este “punto de equilibrio”, el constructor debe celebrar promesa de compraventa con los potenciales compradores, como condición para que la entidad



# Estudios Jurídicos

fiduciaria realice el desembolso del dinero aportado y así la empresa constructora iniciará la ejecución del proyecto inmobiliario.

Si el constructor no llega al punto de equilibrio antes referido, es decir, no logra vender las unidades de vivienda dispuestas, la entidad fiduciaria, realiza la devolución del dinero que aportó el potencial comprador o inversionista, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia. Respecto a ese dinero, se le reconocerá al inversionista o potencial comprador de vivienda la rentabilidad, por el manejo que de ese dinero hizo la entidad fiduciaria.

Es necesario reiterar que el potencial comprador de vivienda que se acoge a la modalidad de venta sobre planos, al firmar el contrato de encargo fiduciario, no está firmando una promesa de compraventa, sino que está realizando un negocio de inversión encaminado a la adquisición de una vivienda y que se realizará o no, dependiendo de si el proyecto alcanza el mencionado punto de equilibrio.

Dado que el proyecto no está construido, existe la posibilidad de modificar las condiciones inicialmente establecidas; pero si el potencial comprador o inversionista no está de acuerdo con los cambios que sufrió el proyecto, no está obligado a continuar con el negocio y puede solicitar la devolución de su inversión, en los términos establecidas en el contrato de encargo fiduciario y de la promesa de compraventa.