

Cada día se construye más en Argentina. Este boom inmobiliario ha contribuido, en alguna manera, a poner en marcha industrias y comercios. Ello redundará en beneficio y prosperidad para la comunidad toda. Sin embargo, si usted está pensando en adquirir una propiedad en un edificio en construcción, es aconsejable que medite cuidadosamente las condiciones de venta. En otras palabras, lea bien el boleto de compraventa, puesto que en innumerables ocasiones existen peligrosas trampas en las que el comprador incauto caerá fácilmente. Cuando compramos un departamento ubicado en un edificio en construcción firmamos un boleto de compraventa, puesto que la escritura estará lista recién después que se inscriba su Reglamento de Copropiedad y Administración. He aquí el primer cuidado que deberá tomar al momento de firmar: Cerciórese que la fecha de escrituración se encuentre claramente indicada, a través de una fecha cierta o a través de un plazo determinable, que no quede al sólo arbitrio de la vendedora. Como decíamos, a usted no le entregarán el Reglamento de Copropiedad y Administración al momento de firmar el Boleto, puesto que es muy probable que aún no se encuentre inscripto. Es por ello que en el Boleto se mencionará probablemente que el Reglamento se entregará posteriormente y contendrá "las cláusulas usuales en este tipo de contratos". Es increíble la cantidad de boletos de compraventa que he leído que se basan en la ignorancia de los compradores desprevenidos. He aquí el engaño principal a que los futuros propietarios se ven expuestos: Comprar lo que será una unidad funcional sometida al régimen de la propiedad horizontal, aceptando de antemano un texto que se deja al total y discrecional arbitrio de la empresa constructora. ¿Se impondrá al Consorcio un primer administrador? ¿Por cuánto tiempo? ¿Se reservará la vendedora la posibilidad de usufructuar la terraza, medianeras, portería del edificio para su propio beneficio? ¿Por cuánto tiempo? ¿Qué mayorías se requerirán para remover al administrador? ¿Estará prohibida la tenencia de mascotas? ¿Será apto profesional? Estas son sólo algunas de las

preguntas que deberían responderse en los boletos de compraventa, y que los compradores lamentablemente conocen solamente una vez que es demasiado tarde. Cuando se compra una propiedad, es poco común que los compradores piensen en el reglamento, les ha gustado la ubicación y prestaciones prometidas y punto. Pero es muy numerosa la cantidad de gente que se encuentra con que la realidad, una vez entregado el edificio, es muy distinta. Sobre todo en los Consorcios con las llamadas "amenities". Generalmente las inmobiliarias publican dibujos sobre cómo se verán los sectores comunes del edificio (gimnasio, sauna, piscina, canchas, salón de fiestas, etc.), pero el comprador debe cerciorarse al momento de firmar el boleto, que todo lo prometido (incluyendo en su caso un inventario de los equipamientos) sea incorporado al texto expresamente.

publicado el 16-3-2021 Hola! adquirimos un 1º de un proyecto que en la pb tenía locales, luego el proyecto cambio y ahora el 1º está a la misma altura que los locales (sería pb pero lo llaman primero). Tenemos derecho a que nos den un 2º del nuevo proyecto o al haber comprado el 1º nos van a dar ese sin importar la altura que tenga del piso? Gracias publicado el 9-2-2018 la consulta es: pueden escriturar un depto. a estrenar sin el final de obra? me dicen q si , xq tienen el plano de prehorizontalidad y reglamento de copropiedad y plano de mensura. Es cierto eso? Muchas gracias. publicado el 7-4-2017 ¿Qué pasa si en lugar de pagar en cuotas pago al contado todo junto el valor estimado del bien? Se corre el riesgo de que en el momento de estar terminada y hacerme cargo de la posesión tenga que pagar más por el valor del inmueble? la empresa que lo construye tiene cierta experiencia y años en este rubro. publicado el 3-10-2016 Hola estamos por comprar un departamento a estrenar en CABA . La Inmobiliaria nos dice que para escriturar hay que esperar dos o tres meses -La Obra esta terminada . El final de Obra dijeron que les tardara dos meses . Que debemos firmar ? boleto con posesión y una cesión de derechos. Quero saber si esta bien, que riesgos tenemos , que otra documentación

debo pedir para asegurarme que todo este bien. Gracias publicado el 13-9-2016

Nombre del acreedor: Sr. Paul William. Prestamista E-mail: [email protected] Nos ofrecen préstamos privados, comerciales y personales con muy bajas tasas de interés anuales tan bajas como 2% en un año a 50 años plazo de amortización en cualquier parte del mundo. Ofrecemos préstamos que van desde \$ 5.000 a EE.UU. \$ 100 millones. Nombre del acreedor: Sr. Paul William. Prestamista E-mail: [email protected]

Saludos, Sr. Paul William. [email protected] publicado el 29-6-2016

jamás compraría mi casa de "pozo" yo me respeto, se de construcción, prefiero lo antiguo, ahora construyen basuras publicado el 16-6-2016

Estimada, al momento de firmar el Acta de posesión en la escribanía, me agregaron sin previo aviso un cargo del 1% por gastos de equipamiento para las áreas comunes, esto es legal? obligatorio? Gracias publicado el 15-6-2016 chenlina20160615

michael kors outlet michael kors outlet online coach outlet coach outlet store online clearances christian louboutin shoes michael kors handbags publicado el 26-4-2016

hola voy a vender una propiedad, la compran para hacer un edificio, el comprador me pone como cláusula en el boleto que yo le firme los planos del edificio que van hacer la excusa es así voy ganando tiempo ya que como la propiedad está alquilada y se desocupa en 40 días. que tengo que ver yo con el edificio? publicado el 19-10-2015

Hola. Compré un PH luego vi que parte del dpto no está en el plano, ni en la escritura (que es por menos metros que los reales). Por tanto parte no está habilitado y está construido sobre espacio común. Los copropietarios no tienen problema pero no quieren tener inconvenientes por contravenciones. Me conviene firmar algo con copropietarios? qué? publicado el 9-7-2015

Hola: Me parece muy interesante los consejos que nos dan para realizar compras de inmuebles. Justamente estoy pensando comprar unos departamentos en venta Cancun, pero no sé si es viable en este momento o esperar un poco más. Gracias y saludos!!!! publicado el 29-6-2015

Hola, me gustaría saber como es eso de compra en pozo?

puedo comprar con el programa de primera casa BA' el credito hipotecario? un ph?? no tengo idea, ojala me puedan ayudar. gracias publicado el 15-6-2015

INFORMACION publicado el 30-5-2015 hola, pudiste arreglar tu problema? quiero meterme a un pozo en esta semana publicado el 30-5-2015 hola estoy por meterme a un pozo me dice q me entrwga en dic de este mes,y 36 cuotas fijas en pesos ..ahora firmo el boleto y en dic me entregan la escritura el momento de leer debo rechazar pasa algo igual? publicado el 18-5-2015

Hola Isabel, aunque hayas escrito esto hace 2 años aun esta vigente. Y quiero hacerte una pregunta con respecto a la responsabilidad de la constructora. Como se que tiene q hacerse responsable por la humedad y fisuras q tiene un edificio de 3 pisos y con 4 años de antigüedad? Donde me puedo asesorar? Desde ya muy agradecido de que leas mi comentario y puedas responder. publicado el 23-4-2015

Estimada he aquí mi situación. He comprado un depto en construcción mediante boleto de compra venta hace ya varios años y nunca me lo entregaron. Hoy está construido un 70% pero la constructora nos informó que se va a constituir un fideicomiso y que debo abonar mas dinero (bastante mas, cuando yo el boleto lo firme por un monto cerrado). Esto es conveniente para mi? Por lo que tengo entendido la situación de la constructora que es una SRL es muy comprometida y tiene varios juicios. Muchas gracias. publicado el 10-3-2015

HE COMPRADO UN DEPARTAMENTO HACE 4 AÑOS A ESTRENAR, SIN ESCRITURACION PORQUE AÚN NO ESTABAN LOS PAPELES FINALES. LO COMPRE A TRAVEZ DE UNA INMOBILIARIA Y FIRME EL BOLETO DE COPMPRA VENTA EN UNA ESCRIBANIA. HOY PASADO 4 AÑOS TENGO EL DEPARTAMENTO PÉRO AUN NO SE PUEDE ESCRITURAR. ME DICE EL PROPIETARIO CONSTRUCTOR DEL EDIFICIO QUE ES UN PROBLEMA QUE LA MUNICIPALIDAD QUE NO RESULEVEN. NO SE QUE HACER . POR FAVOR NECESITO ALGUN CONSEJO PARA PODER TERMINAR MI PROBLEMA publicado el 22-2-2015

Hola, alguien tiene referencias sobre la constructora e inmobiliara Max Plen | Soaje Pinto ?. Quiero comprar un

dpto que ofrecen de pozo, pero no los conozco publicado el 15-1-2015 Hola buenos días.queria consultar sobre un fideicomiso, cuanto puede aumentar la propiedad durante el proceso de edificación? Porque yo estoy en un fideicomiso que esta escriturado por un monto y ya me van estipulando el doble ... segun los aumentos que tienen previsto, esto es legal? O hay un %, estipulado de aumento cuando es un fideicomiso-. Muchas Gracias publicado el 13-12-2014 buenas tardes, te hago una consulta porque estoy interesada en adquirir un depto en pozo, según estoy sacando las cuentas de las cuotas empezarían en \$5000 y a 7 años serian de \$40000. esto es asi? te agradecería tu orientación, desde ya muchas gracias. saludos publicado el 10-11-2014 Hola..Mi mama compro una casa y la intención es hacerle un segundo y o tercer piso a la vivienda. La pregunta es que podria ocurrir si en el futuro la vivienda se vende. ???Los derechos de mi madre corresponderian solo a la vivienda original o a toda la construccion sobre esta??Muchos saludos. Amapola publicado el 27-10-2014 Hola compramos en pozo en 2010, y al dia de hoy todavia no tiene fecha de entrega. Queria saber si alguien conoce algun asesor legal que me pueda ayudar. Lo terminamos de pagar en marzo de 2013. En febrero de 2014 nos pidieron un reajuste por 200.000\$ y al dia de hoy sin novedades. EL QUE CONSTRUYE ES GRUPO FAP O NOUVEL TENGAN CUIDADO!!!! publicado el 15-9-2014 El proceso mental que nos impulsa a abordar estos proyectos, incluye la necesidad de tener algo nuestro, haber juntado algún ahorrito para encarar seriamente una compra (ya no es una utopía), y el manijaso que nos pegan los gráficos de computadora del aviso. Está divino el monoambiente (en mi caso), tiene desayunador, gran ventanal y ibalcón! (encima eso!). Viene con placard embutido, tiene 35 metros cuadrados. Casi puedo verme leyendo un libro en el sofá, con las primeras luces del domingo a la mañana.Cuando la ilusión es tan grande, estamos más vulnerables a la estafa. Ojo porque tal vez no juntemos nunca más esa guita. Guarda en serio. publicado el 15-9-2014 Hola. Estaba por meterne

en un proyecto al pozo, pero vi esta página. Se puede decir que me frenaron justo. Los comentarios solo demuestran el sinnúmero de recursos para estafar con que cuentan los que arman estos proyectos. Es obvio que en alguna nos van a ensartar a los que no tenemos nada que ver con el rubro inmobiliario. Ya sea en plazos, pagos adicionales, ilegalidades, problemas de papeles, o simplemente un curro mayúsculo, nos la ponen por algún lado. Sería tranquilizador conocer alguna experiencia finalizada con éxito pero, por la naturaleza de esta página, se consulta cuando hay dudas, no cuando todo estuvo bien. ¿Habría alguien? publicado el 13-9-2014 Buenas tardes, en un "Fideicomiso XXX" como se pide un informe de dominio? a nombre del fideicomiso? a nombre del FIDUCIARIO y/o ADMINISTRADOR? a nombre de todos los anteriores mas los beneficiarios? tengo entendido que a nombre de estos últimos no, atento que los mismos son beneficiarios.... Agradecería la respuesta Ricardo publicado el 12-9-2014 Hola, quisiera saber que perjuicio me traería como propietario de un departamento en caso que le generen una inhibición legal por deuda de cualquier tipo al constructor del edificio y yo aún no haya escriturado el depto. Saludos y gracias. publicado el 21-8-2014 Hola, si tengo referencia de la constructora e inmobiliaria David Mingrino. Soy una compradora de uno de sus departamentos en pozo. Si quiere mas información por favor escribame en mi mail [email protected] Saludos. publicado el 29-7-2014 Buenos días, compré el año pasado un departamento en pozo, ahora tengo la necesidad de venderlo porque por problemas personales ya no puedo afrontar el pago de las cuotas, la constructora se comprometió a realizar la operación pero hace más de 3 meses que espero y no hay novedades. En mayo conseguí un posible comprador pero la constructora me dijo que ellos ya tenían vendida la unidad y que no me preocupara que en junio se firmaba la transferencia. Al día de hoy sigo esperando y le pido los requisitos a la gente de la constructora para poder ofrecerlo por mi cuenta pero no me confirman todavía nada. Que puedo

hacer para vender? publicado el 16-7-2014 buen dia, estoy por ingresar a un fideicomiso y tengo que pagar 18 cuotas de 20mil pesos, como calculo cual es la suba mensual actual del indice CAC ? publicado el 15-7-2014 Compre un departamento de pozo con un dormitorio en la plata, termine de pagar las cuotas y ahora me piden \$55000 por diferencia de mayores costos . Teniendo en cuenta que la entrega inicial fue del 60% del valor que indices se debe tomar para pedir mayores costos porque no me dan ni por el costo de vida de TN ja ja publicado el 2-6-2014 compre por permuta en la cual la empresa necesitaba el terreno de mi casa y me permuto un departamento en La Plata en la misma manzana de mi casa, hicimos la permuta mediante un escribano, pero ya hace 2 años que vivimos y todavia no sabemos cuando se escritura otro de los temas es que averigüe que se deben un monton de impuestos del edificio, yo tenia entendido que para escriturar la empresa debe no adeudar impuestos es asi, o desde el momento de la posesion los impuestos debo abonarlos yo, muchas gracias publicado el 13-5-2014 Hola, compre un dto en pozo en calle Planes, voy por la cuota 16, restan 8. Deberían haber comenzado la obra hace mas de un año y sólo demolieron, con lo que ya no lo darán en fecha. Quisiera saber si tengo algún recurso legal que pueda presentar, y cómo suspender los pagos ya que no quiero perder más dinero que difícilmente recupere. Muchas gracias a todos, Liliana. publicado el 30-4-2014 No existe Reglamento de Copropiedad, se terminó la construcción y quiero escriturar publicado el 19-3-2014 Mi consulta es porque con mi novia estamos por comprar vía ProCreAr un monoambiente a estrenar. El punto es que es lo que debemos pagar adicional para la escritura. El escribano del Hipotecario nos pasa su parte y el de la vivienda a estrenar otra a un valor inconcebible. Si el crédito es por un monto fijo y el resto debemos conseguirlo nosotros. Cómo sería la operatoria de escritura para llevar a cabo el trámite y que costos estimados tiene. Muchas gracias y saludos. publicado el 18-3-2014 podrias por favor recomendarme inmobiliarias,

constructoras, o entidades desde donde pueda obtener datos fehacientes de proyectos reales y concretos, y no de estafadores??? realmente me angustio mucho todo, y temo invertir, pero necesito donde vivir. Te lo super agradezco. Por favor, no tomen jamas una oferta de la Calle Monteagudo 460, son estafadores, y se aprovechan del auge del POLO TECNOLOGICO para intentar estaafara la gente, y no pueden siquiera escriturar por no tener los planos aprobados como corresponde.

publicado el 18-3-2014 Hola,tuve una pesima experiencia con una compra en construccion, de pozo, a constructor directo, ni se como llamarlo, en la zona de Parque Patricios. dESPUES de 4 años de tratar de escriturar y de que esto fuese imposible por los errores de los planos, y las faltas de la constructora, termine gastando en abogados y demas con amenazas de juicio, para que al menos me devolviera el dinero que habia puesto de anticipo, y lo que habia puesto en concepto de posesion, mas las coutas abonadas. Ahora necesito comprar alguna propiedad, porque mi proyecto lo arruinaron, pero al menos permiti que no me estafen, pero realmente NO se en quien confiar publicado el 13-3-2014 Compre por permuta en la cual la empresa necesitaba el terreno de mi casa y me permuto por un departamento a estrenar en La Plata en la misma manzana de mi casa, hicimos la permuta mediante un escribano, pero ya hace 1 año y medio que vivimos y todavia no sabemos cuando se escritura, (creo además que no esta hecho el Reglamento de Copropiedad), otro de los temas es que averigüe que se deben un monton de impuestos del edificio, yo tenía entendido que para escriturar la empresa debe no adeudar impuestos es asi?, espero respuesta a mi correo, muchas gracias.

SARA TABOADA publicado el 12-2-2014 compre por permuta en la cual la empresa necesitaba el terreno de mi casa y me permuto por un departamento a estrenar en La Plata en la misma manzana de mi casa, hicimos la permuta mediante un escribano, pero ya hace 1 año y medio que vivimos y todavia no sabemos cuando se escritura , otro de los temas es que averigüe que se deben



un monton de impuestos del edificio, yo tenia entendido que para escriturar la empresa debe no adeudar impuestos es asi??? gracias publicado el 2-2-2014

Hola, firmamos con mi pareja contrato hace exactamente 11 meses, solo llevan hecho la demolición y excavación,. ¿no están atrasados? es un edificio de 10 pisos que teóricamente deberían entregar en entre 18 y 24 meses. Por otro lado lo único que firmamos es un contrato ante un escribano, en donde no figura nada sobre la escritura, ¿como resolver esto?, ¿como verificar si la persona que me esta cobrando las cuotas del departamento forma parte de esta construcción?.. el Reglamento de copropiedad y Administración tendría que ya estar disponible? saludos publicado el 26-1-2014

Hola, compre un departamento en pozo y están por entregármelo. Me habían dicho que solo me iba a hacer falta pagar la escritura en 6 meses aprox. Ahora me dicen q para recibir la tenencia debo pagar una cuota por fondo de administración y otra para fondo del consorcio. Esto está escrito en los doc del compraventa. Pero a su vez me esta cobrando el 3% de impuesto a las ganancias y 3% impuesto de ingresos brutos. No comprendo por q debo pagar esto. Esta bien? publicado el 22-12-2013

Estoy interesado en comprar obra está a 10 meses de terminarse. Es un 3 ambientes en dúplex en el 9 y 10 piso de edificio, el tema es que según me dicen ellos realizan un departamento monoambiente en doble altura y luego de que den el final de obra realizan la división mediante losa y pasan a realizar los dormitorios y baño de la planta alta, quedando así un dúplex de tres ambientes, pudiendo recién ahí habitarlo. Es correcto esto? Es legal? Hay algún riesgo que no lo habiliten para escriturar? Que recaudos debería tomar? publicado el 14-11-2013

Yo quisiera saber, teniendo en cuenta todos los requisitos , cual es el beneficio que trae aparejado de comprar un departamento a construir, que el mismo este sometido al regimen de prehorizontalidad? muchas gracias 56656434 publicado el 20-10-2013

Hola! tengo pensado hacer una compra en pozo en el barrio de belgrano cerca de casa, mi pregunta es, cuánto se demora aprox. en la

entrega del trabajo terminado? Hay q hacer el pago a rajatabla? xq por lo visto se pide el monto de dinero pero capaz no es tan tan exacto si te mostraran planos del proyecto. Es necesario consultar con algun escribano o martillero? gracias. publicado el 5-10-2013

Hola!! muy buena la pagina. Me gusto el dibujo del raton y la trampera. me siento identificada. Mi consulta es la siguiente: Compre en Pozo, todo terminado. estoy a punto de escriturar y me entero que tengo que pagar la escritura del comprador y del vendedor. Puede ser esto??? si alguien sabe al respecto desde ya Muchas Gracias publicado el 14-8-2013

hola depende de la empresa podes entrar con 150.000 pesos arg, y luego 20 cuotas de 15000 a 17000 \$. Se empiezan a pagar cuando s inicia l construcción. te digo es una buena opcion para tenre vivienda , el tema pasa pq todas la constructoras unas mas otras menos , se demoran cuando dicen termina en diciembre 2013, tenes que pensar en 1 año mas para estar tranquila. Lo se pq me dedico a ello. tenes q ver si ya tiene varias obras terminadas. Nosotros trabajamos con una que tiene muy buena construccion, , el tema e el tiempo que se demora. Pero bueno averigua alguna que sepas que termino muchos edificios, pq todas se van a demorar, un beso publicado el 23-7-2013

gracias muy buena pagina! publicado el 23-7-2013 muy buena nota y comenarios, ahora lleva iva esto? publicado el 2-7-2013

Compre un dpto en pozo y cuando firme la posesion, por error nuestro o viveza de ellos me pusieron mal la fecha de entrega. como puedo reclamar? Saludos y gracias publicado el 9-6-2013

Continúo... todo es de muy baja calidad.. y el terreno esta en excelente zona de la ciudad de la plata.Nadie atiende el telef. Las personas que compraron de pozo están muy decepcionadas por la mala calidad de los pisos carpintería terminaciones demora de entrega pero ellos reclaman a la inmobiliaria,nosotras a quién? El edificio está sin ascensor se rompio hace un mes y aún no está ni fisicamente está el hueco. publicado el 9-6-2013

dimos un terreno( abril 2011) con mi hermana a cambio por un dep y una cochera a c/u.El arq y el inversionista son 2

personas diferentes.El tiempo de entrega se extralimitó.Recién en mayo 2013 nos dieron la llave .En la escribania nos dieron un acta notarial por el dto,pero aún ningún boleto sobre las cocheras.Al ver el dto.no cumplieron con el piso (porcelanato de 1º calid) y pusieron cerámico de 4º . En el planito del proy (hoja A4) está dibuj la mesada del baño y no está.Fuimos al escrib donde firmamos la cesión del terreno a reclamar las llaves y al otro día la entregó el encargado q cuida.QUÉ PASOS SEGUIR?Ambas alqui sin casa propia publicado el 7-6-2013 Mi duda surge con este tema, porque me ofrecen comprar un monoambiente, que ya tiene 2 años, son 3 torres, con ascensores, me ofrecen uno en la 2 torre un 4 piso. ME dicen me lo venden por boleto, y que para escriturar calcule unos 7 u 8 meses, porque tienen que aprobar final de obra y otras cosas esto sera verdad???como puedo saber si no hay otro problema o solo necesitan ese tiempo para sacar las escrituras?? publicado el 3-6-2013 Hola, quisiera saber si te respondieron sobre el importe de cuotas que vale un dpto de pozo (como lo preguntaste). tambien estoy interesada. gracias. Slds!! publicado el 3-6-2013 Hola, una pregunta. alguien te respondio sobre con cuanto dinero se puede ingresar a un fideicomiso? Yo tmb estaria interesada. Gracias. publicado el 21-5-2013 Gracias por todos los comentarios, muy buenos puntos a tomarse en cuenta para guiarnos antes de proceder a la firma de la promesa de compra venta de un departamento en construcción, porque una vez ya firmado generalmente los vendedores tienen las de ganar, las cláusulas están más en favor del vendedor que del comprador. El ASESORAMIENTO DE UN ABOGADO ES IMPORTANTE. Saludos Fanny publicado el 21-5-2013 Muy buenos puntos a tomarse en cuenta para guiarnos antes de proceder a la firma de la promesa de compra venta de un departamento en construcción, porque una vez ya firmado generalmente los vendedores tienen las de ganar, las cláusulas están más en favor del vendedor que del comprador. El ASESORAMIENTO DE UN ABOGADO ES IMPORTANTE. Saludos Fanny publicado el

8-5-2013 Muy buen artículo. Yo he pagado un depto en pozo que está cuya construcción está por concluir. La escritura demorará un tiempo, por lo que me dicen de firmar un boleto con posesión, aunque aún le faltan cosas. ¿Qué debo tener en cuenta? Y, por otro lado, con ese boleto me facturarán y quisiera saber qué alícuota de IVA deben aplicar y sobre qué porcentaje del precio (tengo entendido que lo proporcional al terreno no está grabado, sino sólo lo que es obra). Y dado que en el momento de firmar, hace 2 años, se hizo en dólares, a qué cotización (oficial o no) debe calcularse. Muchas gracias. publicado el 2-5-2013 La informacion está buenisima, para una neofita como es mi caso me resultó muy interesante. Sería bueno incluir como tiene que ser el texto en el boleto de compraventa, de la cláusula por el que la empresa se compromete a la entrega en un determinado plazo y a partir de cuando y mediante que instrumento se la puede intimar a la devolucion del dinero si dicho plazo no se cumple, Por otra parte si esa cláusula es mutua, como una constructora me planteó, si existe el peligro que una vez terminado el edificio la empresa decida reembolsar el dinero y venderse a otro al valor de unidad construida, que sera muy superior a la del pozo. publicado el 29-4-2013 muchas gracias publicado el 27-4-2013 Hola,BUENISIMOS LOS COMENTARIOS. Pero la verdad qeu no entendi que diferencias hay entre , dueño del lote y del terreno. gracias. publicado el 22-3-2013 Estamos comprando con mis hijos un depto en construcción en la ciudad de la plata. Dice EL CONSTRUCTOR que entregan en enero, pero que tienen la idea de entregar en noviembre. Qué debo pedir que esté taxativamente explícito en el boleto de compra-venta?. La fecha de entrega?. Antes de firmar boleto (y entregar el dinero), debo exigir que me entreguen copia de escritura del terreno donde se está construyendo? Estamos por entregar el total del valor del depto terminado. ¿Es aconsejable? publicado el 6-3-2013 Tarde veo esta web, me habría venido bien para asesorarme! En marzo de 2012 compré una unidad en un edificio de pozo, ya avanzado. En el contrato de

compra venta, la constructora estableció fecha de entrega para diciembre de ese año, con posibilidad de prorrogarse, por única vez, por un plazo de 90 días hábiles. Pero, estando a marzo de 2013, la obra se encuentra detenida, y estiman que recién en abril reanudará (en enero me dijeron que se reiniciaría en febrero, no hubo novedades, con lo cual no sé si efectivamente arrancará). Cuáles son mis derechos frente a la constructora y/o la inmobiliaria? Muchísimas gracias! publicado el 6-3-2013 ¿Que derechos y obligaciones tiene el comprador cuando firma la posesión de un departamento a estrenar, todavía no se ha realizado el acto de escriturar?. publicado el 27-2-2013 hola, estoy interesado en comprar un departamento de 1 ambiente desde el pozo. donde he preguntado me explican que ademas del desembolso inicial para la compra y las cuotas , hay 3 o 4 refuerzos que pueden llegar a los \$ 15000. quisiera saber si esto es asi o las cuotas van aumentando gradualmente.desde ya, muchas gracias publicado el 26-1-2013 Sugiero además de lo recomendado tener en cuenta al comprar dpto: 1.- Garantía de la responsabilidad posventa de la Constructora y/o Arquitecto responsable de la obra quienes deberán estar citados.-Si bien está prevista en el código civil por 10 años. IMPORTANTE QUE EL BOLETO LOS IDENTIQUE!.- 2.- Dado que es usual que desde la toma de la posesión hasta la escritura se demore aproximadamente de 6 meses a un año, EXISTIENDO UN CONSORCIO DE HECHO RECOMIENDO: a.- la formación de un consejo de administración que abordará los temas más cotidianos. b.-La elaboración de un reglamento interno, el cual se aplicará respetando la 13.512.- publicado el 3-1-2013 Hola, alguien tiene referencias sobre la constructora e inmobiliara DAVID MINGRINO?. Gracias. publicado el 24-10-2012 Buenos días , mi pregunta es la siguiente, firme un contrato de adhesión a un fidecomiso el día 6 de junio y en una cláusula dice que la primer cuota vencía el 25 de mayo, es decir antes de la firma del mismo, eso se puede hacer????, y al final término pagando la 1 cuota el 25 de julio. Es para saber que mes tengo que tomar por la actualización

de la cámara argentina de la construcción, la del mes de mayo es muy baja y no me combiné, puedo hacer algo para cambiar esa fecha, ya que firme algo vencido. Muchas gracias Damián publicado el 22-10-2012 Estoy por comprar un dpto en cual me dicen que aun no se puede escriturar, que esta en tramites, y no se que hacer. cuales son los riesgos de no escrturar en el momento de la compar? publicado el 8-10-2012 quisiera saber con cuanto dinero máximo y o mínimo se ingresa a un fideicomiso graciasssss publicado el 31-8-2012 Buen dia, seria muy importante si me podra decir en que valores oscila una cuota media de un dpto de 1 0 dos ambientes en la plata, quiero ver de comprar algo asi con este sistema pero antes saber si voy a poder pagarlo sin problemas, desde ya muchas gracias, saludos. publicado el 2-8-2012 Qué bueno es contar con gente que comparte su experiencia o conocimiento para ayudar a los demás. Con mi hija estamos en proyecto de comprar un depto. y justamente, antes de hacer el depósito, por suerte, surgieron muchas dudas por eso estoy explorando esta página. Gracias a todos los que realizan comentarios porque ayudan a aclarar las dudas y temores que tenemos, principalmente por vivir en la Argentina, creo, el paraíso para los estafadores y el infierno para los laburantes que juntamos uno a uno los pesitos que muchos ladrones de sueños se encargan de cosechar.Gracias!!!! publicado el 13-5-2012 Excelente y muy clara toda la nota MUCHAS GRACIAS publicado el 8-5-2012 El tema es que soy corredora inmobiliaria y no quiero cometer errores con un proyecto de salones comerciales y dptos , quieren que yo los comercialize pero los dueños son tres personas . quisiera saber que debo pedirle ademas de la autorizacion de venta firmada por los tres para que no me pasen y tambien quedarme tranquila que lo que voy a vender no sea aire y quede en nada. muchas gracias publicado el 30-4-2012 Hola!! A nosotros nos estan por entregar un dpto que compramos de pozo. Según el boleto, con fecha pero sin firma de escribano, la entrega "se estima en 20 meses" desde la fecha de construccion que "se estima en

agosto 2009".Obviamente, a la vista, esos plazos no fueron cumplidos. Al decir "estimado", se puede realizar algun tipo de demanda? Existe algun amparo a esa palabra? Nos deberian haber entregado en Junio 2010. Asi mismo, hace poco consultamos un informe de dominio y tiene un embargo, podemos intimarlos en caso de no solventar esa deuda?. Hay algun plazo maximo para escriturar luego de tomar posesion? Agradeceria ayuda!! Saludos. publicado el 16-4-2012

Hola! me interesaría consultar q gastos debo tener en cuenta a la hora de compra mi primera vivienda. Una inmob. vende un dpto en capital donde la constructora ofrece: 40% con el boleto + 50% en cuotas y 10% con la escritura. Quiero abonar de contado, pero considerar la opcion de financiar el 30 %. Q debo consultar antes de hacer o firmar algo?. Q % del valor de la operación se considera al momento de cerrarla (sellados, informes, honorarios, iva, etc), quiero actuar con información, q documentacion debo ver antes de firmar?. Agradeceré me informen lo q consideren deba saber. Muchas gracias, Connie publicado el 31-3-2012

Quisiera saber si alguien tiene informacion sobre Fideicomiso Victoria" venden departamento en 240 cuotas y solo hay que pagar un pequeño monto para inscribirse y luego cuotas muy bajas hasta que tengas la adjudicacion, una vez que tenes la posesion pagas cuotas iguales a un alquiler mediano, menos de 2000 pesos argentinos creo.- Me gustaria comprar un departamento pero tengo miedo,la oferta es mas que tentadora,desde ya gracias.- publicado el 17-3-2012

Te cuento que estoy por iniciar la construcción de un edificio con venta al pozo y con suma urgencia quisiera asesoramiento y comprarlo uno bien completo como asi un reglamento de copropiedad, como puedo Hacer publicado el 13-2-2012

Hola, en primer lugar quiero felicitar por los datos expuestos en esta pagina ya que ayuda muuucho a iluminar un panorama que desconozco totalmente. Quiero comprar un dpto desde el pozo atraves de una inmobiliaria en la zona sur G.B.A. Mis dudas son las siguientes ¿que pasa si pago la mitad acomo me exigen y la obra queda parada (ya esta la estrcutura pisos,

columnas escaleras subsuelos paradas)? ¿o desaparecen? ¿quién es responsable? ¿la inmobiliaria que papel juega, va a responder? ¿cómo se que van a cumplir? ¿qué es lo que tengo que hacer o prever antes de meterme en algo así? Es un monoambiente para vivir. Saludos publicado el 13-2-2012

Hola, en primer lugar quiero felicitar por los datos expuestos en esta página ya que ayuda mucho a iluminar un panorama que desconozco totalmente. Quiero comprar un dpto desde el pozo a través de una inmobiliaria en la zona sur G.B.A. Mis dudas son las siguientes ¿qué pasa si pago la mitad como me exigen y la obra queda parada (ya está la estructura pisos, columnas escaleras subsuelos paradas)? ¿o desaparecen? ¿quién es responsable? ¿la inmobiliaria que papel juega, va a responder? ¿cómo se que van a cumplir? ¿qué es lo que tengo que hacer o prever antes de meterme en algo así? Es un monoambiente para vivir. Saludos publicado el 3-2-2012

Buen día: Estoy por empezar a averiguar para comprar un depto en pozo, porque tengo entendido que te salen 10, 15 mil dólares menos. Cuando me gusta el depto, ¿qué tengo que hacer en ese momento? ¿qué le tengo que pedir a la inmobiliaria? tengo miedo de poner la plata y que después no construyan. ¿A quién le puedo consultar bien para que me asesore en ese momento? ¿un abogado?

Desde ya muchísimas gracias publicado el 2-11-2011

Además de los temas legales, titular de dominio, libre de inhabilitaciones, planos aprobados, etc, es importante consultar cómo se financia el proyecto. A veces se venden menos propiedades de las deseadas y los constructores o el fideicomiso se queda sin liquidez para continuar el proyecto. En algunas ciudades del interior pueden observarse edificios parados porque un particular con dinero decidió construir un edificio, previó unidades y después se quedó sin plata. publicado el 3-10-2011

Hola. Antes que nada agradecer porque me ha sido muy útil la información que comparten aquí. Por otro lado, quería ver si alguien tiene conocimiento sobre el tema del IVA. No recuerdo donde, pero tengo entendido que las propiedades a estrenar pagan IVA.



Esto es así ? Alguien me lo podría explicar ? Saludos y muchas gracias publicado el 1-9-2011 Que buen dato Dr. Charly, gracias. No sabía que se compraban ladrillos de aires jajaja Yo casi entro en un fideicomiso al costo y no sé porqué (intuición creo) sentí que algo no me estaba bien. Soy médico, entiendo nada del asunto. Demasiadas ilustraciones a todo trapo y pocos papales para llevarme. Argentina es un país generoso para poder estafar en gran escala, por eso creo que me arrepentí a tiempo y buscaré por dueño directo o bueno por inmobiliaria tradicional. Atte. Pablo publicado el 25-8-2011

Hola Alicia, te cuento aproximadamente como se divide y cuales son los porcentajes. No soy Escribano y tal vez me equivoque o no sea el porcentaje actual, por ende deberías confirmar la info con el Colegio de Escribanos correspondiente a tu domicilio; si vivís en capital federal tenés que ir temprano para sacar turno. O directamente presentate en la mesa de entradas de cualquier escribanía para que te informen. Generalmente a la hora de cobrar sus honorarios los Escribanos confeccionan la factura en 2 items conforme el total de la operación declarada. Los honorarios del escribano los paga la parte compradora, pero los usos y costumbres establecen que los gastos relacionados con la tramitación previa a la escritura los paga la parte vendedora, y aquellos posteriores a la firma los paga la parte compradora. La factura que te menciono se divide así:

a) Conceptos no alcanzados por el IVA - Impuestos de sellos (3%) - Retención I.T.I (1,5%) - Aportes - Certificados del Registro de la Propiedad Inmueble - Certificados Administrativos y gastos varios b) Conceptos alcanzados por el IVA - Diligenciamientos certificados - Estudio de títulos (Entre \$ 300 y \$950) - Liberación de Certificados (No mas de \$ 300) - Liquidación y Confección planillas AFIP (No mas de \$300)

Saludos! Dr. Charly publicado el 25-8-2011 quisiera saber cuanto es el monto ala que puede ascender en el momento de escriturar dicho gasto a la escribania, en mi caso se lo elije el vendedor y al ser un fidicomiso debere abonar ambos importes pero cual es el porcentaje razonable publicado el 24-8-2011

Hola

Mabel, en términos inmobiliarios no son sinónimos sino que uno es una subespecie del otro; además si fuera lo mismo no hubiese colocado la letra "y", como tampoco es lo mismo una estafa que una estufa y es también es una letra. Tal vez me faltó agregar: "en lo posible" en la oración. El terreno es la porción de tierra de dimensiones variables, cuyo fin normalmente se establece antes de someterlo a la venta y el lote es la porción de tierra destinada a un uso específico (habitacional, más frecuentemente). Generalmente el conjunto de lotes forma un terreno, pero eso no significa que sea el mismo dueño. A veces uno firma un boleto de pozo sin conocer al verdadero dueño o dueños del espacio que luego será destinado a propiedad horizontal. En un fideicomiso tenés varias partes (constructora, inversionista, fideicomisario, banco etc..) y este tipo de contratos presentan beneficios pero también muchos riesgos. Luego de que nos engolosinamos observando el show-room en el terreno a construir o en su defecto las fotos de como dicen que quedará; debemos agradecer tantas bondades al vendedor comisionista que nos atiende y pedirle dichos documentos. Es decir, cual es el motivo por el cual no puedo ver reflejado lo que me explican en un papel, si al fin al cabo debería ser el que yo firme mas tarde?; que se intenta esconder o que no es aconsejable que el futuro propietario conozca..?; pensá que ellos necesitan garantizar la venta por lo menos de la mitad de las unidades para cumplir con sus obligaciones sin importarle mucho tus derechos. Además, para pedirte que abones la cuota siempre es urgente pero para devolverte toda la plata si la obra se suspende o se paraliza por otros motivos, vas a tener 2 opciones: a) Una amoladora para ver como hacés para sacarle lo que te cobraron o b) un Abogado especialista en Consorcios. 326 lecturas y 2 opiniones? vamos que me quiero pelear con alguien..jaja! Saludos Mabel! y quedate tranquila que va salir todo bien. Dr. Charly publicado el 24-8-2011 Verificar que el dueño del lote y del terreno sea el mismo. qué diferencias hay entre el lote y el terreno? A mé me prece que es la misma

cosa.Me gustaría que me aclaren esto. Gracias Mabel publicado el 23-8-2011 Dra Loisi, acertado su artículo. Agrego unos puntitos extras para no caer en la estafa. Lo que cualquier persona debe hacer salvo que tenga conocimientos en la materia es "ASESORARSE con un ABOGADO si es posible especialista en CONSORCIOS"..Como Usted bien dice, la maqueta y las fotos son muy lindas, pero pocos saben que realmente están comprando "un cubo de aire x sobrevaluación"; es decir "ladrillos de aire". Por eso una vez que les gusto lo que le muestran no solo no deben firmar nada sino pedir automáticamente copia de lo siguiente: - Proyecto de Obra - Proyecto de Reglamento de Copropiedad - Boleto de Compra-Venta - Verificar que el dueño del lote y del terreno sea el mismo Si ponen reparos en informar estos datos yo recomendaría NO meterse. Algo indefectiblemente saldrá mal o hay gato encerrado. Dr. Charly NO RECIBIMOS NI ACEPTAMOS DONACIONES del Estado ni de particulares. La redacción no se responsabiliza por los comentarios de los lectores, ni necesariamente comparte las opiniones vertidas por éstos. No están permitidos los insultos, las agresiones de ninguna índole, ni las publicidades. Está prohibida la reproducción total o parcial de nuestro contenido sin autorización escrita de la redacción. Nuestra política de privacidad es simple: No compartimos tus datos nunca, con nadie, bajo ningún concepto.