FLORENCIO VARELA: Están apareciendo fideicomisos inmobiliarios para la venta de terrenos.

¿Qué es un fideicomiso inmobiliario?

El fideicomiso es un **contrato celebrado por escritura pública** (ley 24.441) por el cual una persona, el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados (generalmente producto de una herencia) a otro fiduciario, quien estará obligado a ejercerla en beneficio de quien se designe beneficiario y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario.

Cuando se trata de un **fideicomiso inmobiliario,** hablamos de un instrumento apto para desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fondos de terceros.

Es decir que los crea, acorde la Ley una persona Física o jurídica, en el caso de la primera figura legal pueden ser varias asociadas y en de la Jurídica una, cuyos fines son **captar inversores o futuros compradores (**fiduciantes) **que aportarán los fondos para comprar el terreno y hacer frente a los costos de la obra** o bién pra proceder a la venta de terrenos ya cedidos para su venta y efectuar el recupero de los gastos que genera la venta y la infraestructura de que los doten para agregar mayor valor (tendido de postes y cables para luz electrica, apertura de calles, paviemntos internos, etc).

Todas las obras deben estar avaladas por planos aprobados por el Municipio local con nros. de Manzana, y de parcelas, como su número de partida inmobiliaria y de ARBA, a su vez deben estar registrados en el mismo Municipio, lo que permite tener un cierto respaldo a la hora de comprar un lote, aunque este no esta garantizado, da cuenta de quienes son los que se dedican a esta actividad.

Hoy día en las redes sociales Facebook y Mercado Libre, se publicitan el fiedicomiso inmobiliario 2EL MOLINO”, en la zona de la Capilla, mostrando planos de lo que seria un barrio cerrado y fotografías de máquinas moviendo tierra, a la vez que ofrecen terrenos a la venta.

Llamativamente aparece este fideicomiso, sin que el Municipio local se expideira al respecto, por lo cual alertamos a todo posible comprador a que antes de concretar entregas de dinero, se informen en el area correspondiente del Municipio local, a fin de no resultar estafados, como ha sucedido con tierras pegadas al Cementerio local y las que pertenecián al Futbol Juniors Club u otras en Barrio Santa Rosa, que se están vendiendo de a poco sin que el municipio se dé por enterado y vea si esto es legal o no, a pesar que una de las inmobiliarias es muy conocida por sus grandes despliegues propagandísticos como la de Adrián Mercado.

Hay ventas de terrenos en zonas de barrios más alejados del Centro Varelense, tratándose de tierras que tienen dueños y ni están enterados de lo que sucede con sus propiedades, por ello no hay que aceptar ventas con papeles dudosos o literalmente truchos. Los unicos documentos validos son la escritura o la cesión de derechos realizada en la misma forma de una escritura y ante escribano por el dueño real del inmueble, en el caso de loteos hay que verificar si el municipio los autorizo, si tienen planos aprobados y partida municipal y de Arba.