

ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR - CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA
PROGRAMA NACIONAL "CHE ROGA PORA"

1.- OBJETO: Compraventa de la unidad residencial (casa/departamento) en el marco del proyecto inmobiliario aprobado por el MUVH dentro del PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL "CHE ROGA PORA" y con financiamiento a través de los productos crediticios de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

2.- CONDICIONES:

- a) La aprobación del financiamiento por parte de la IFI al comprador para el pago del precio de la compraventa de la unidad.
- b) La constitución de un fideicomiso inmobiliario, en el plazo acordado, con la transferencia del inmueble en el cual se asentará el proyecto inmobiliario.
- c) La cesión de la calidad de vendedor a favor del fiduciario respecto del contrato de compraventa de la unidad, una vez constituido el fideicomiso inmobiliario, y suscripción de documentaciones correspondientes.
- d) Descripción de la unidad residencial a ser entregada al comprador.
- e) La autorización del comprador/deudor para que la IFI transfiera los recursos del préstamo al patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- f) La reunión de la cantidad mínima de compradores en el plazo pactado, para poder iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario.
- g) La obtención del 100% de compradores de las unidades.
- h) La contratación de pólizas de anticipo/fiel cumplimiento por parte del desarrollador que garantice los anticipos financieros recibidos para el avance de las obras.
- i) La posibilidad que el desarrollador pueda ser sustituido por el fiduciario en caso de incumplimiento de sus obligaciones.
- j) El compromiso de pago por parte del comprador de todos los impuestos, tasas, honorarios, etc. relacionados a la transferencia de la unidad, así como a la constitución de garantías a favor de la IFI (acreedor).
- k) La inclusión del cronograma de obras y planos como anexo del contrato.
- l) Entrega de la unidad y posesión por parte del comprador.
- m) Transferencia por escritura pública y constitución de garantías a favor de la IFI acreedora.

3.- PLAZOS:

- a) Plazos para la reunión de la cantidad mínima de compradores para iniciar el proyecto inmobiliario.
- b) Plazos para la constitución del fideicomiso inmobiliario.
- c) Plazos para la construcción y desarrollo de todo el proyecto inmobiliario.
- d) Plazos para la contratación de las pólizas.
- e) Plazos para la sustitución del desarrollador en caso de incumplimiento.
- f) Plazos para la obtención del 100% de compradores de las unidades.
- g) Plazos para la entrega y posesión de la unidad al comprador y posibilidad de retrasos.
- h) Plazos para la transferencia por escritura pública y constitución de garantías a favor de la IFI (acreedor).

4.- INCUMPLIMIENTOS - RESPONSABILIDADES

- a) Incumplimiento en la constitución del fideicomiso.
- b) Falta de cantidad mínima de compradores para iniciar el proyecto.
- c) Incumplimiento en el cronograma de ejecución de las obras.
- d) Incumplimiento del desarrollador y ejecución de pólizas.
- e) No obtención del 100% de compradores de las unidades del proyecto. (ver alternativa que el DESARROLLADOR adquiera las unidades no vendidas.)
- f) Incumplimiento en la entrega de la unidad y toma de posesión por el comprador.
- g) Rechazo del comprador de la unidad entregada.
- h) Falta de pago de gastos/costos para las transferencias de las unidades y constitución de garantías.

5.- TERMINACIÓN: Causales, penalidades, resolución de conflictos.