



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 26 de Marzo de 2019

BOLETIN No. 31 /19

CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

SINDICATOS DE CAPITAL.- Al hablar de sindicatos se está hablando de una figura parecida a los préstamos sindicados, en los cuales una sola institución no puede correr el riesgo de dar la totalidad del préstamo, por lo que divide del negocio entre varias instituciones. Al hablar de sindicatos de capital, habrá que entender el mismo concepto, sólo que en lugar de aplicarlo al pasivo se aplicará al capital, es decir, una vez que se identifica un proyecto inmobiliario en específico, como puede ser la adquisición y operación de una torre de oficinas corporativas de primer nivel o un desarrollo turístico importante que requiere una dosis alta de capital y de deuda y con inversionistas deseosos de contribuir capital en dicho proyecto. Cuando el monto de inversión de capital supera la capacidad de los inversionistas en lo individual ya sea por el monto mismo o por el nivel de exposición al riesgo que cada uno de ellos pueda tomar, se recurre a un sindicato por medio del cual se combinarán los recursos de los diferentes inversionistas con un operador profesional para desarrollar un proyecto inmobiliario.

El sindicato no es en sí mismo una estructura asociativa, sino una forma de organizar de hecho los intereses de diversas personas, y que al final derivará en un joint venture y a su vez en una estructura corporativa de las permitidas por la ley, como una sociedad anónima o cualquier otra forma de sociedad.

A simple vista puede no apreciarse una diferencia clara entre lo que es un sindicato y un joint venture; pero la diferencia que existe entre ambas figuras es básicamente que el joint venture es una mezcla de capital y experiencia para el desarrollo de un negocio inmobiliario, mientras que el sindicato consiste en una reunión de capitales para el desarrollo de un proyecto en específico y que no puede ser llevado a cabo individualmente por los participantes del sindicato.

Derecho Inmobiliario. Temas Selectos y Perspectivas del Sector. Carlos Mena Labarthe y otros. Editorial Porrúa. Página 261.