



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

05 de Junio – 2017

Informe N° 27

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

MINUTO UNO: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO (Tendencia al alza)

Monitoreo de los costos de las propiedades, actualizados cada tres meses. [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: EL FUTURO DEL NEGOCIO INMOBILIARIO: LLEGA REALTECNO2017

No hay cifras estadísticas más vertiginosas que aquellas que se utilizan para graficar el crecimiento de internet, de las redes sociales y de la conectividad móvil. Las nuevas tecnologías transformaron nuestra forma de relacionarlos absolutamente con todo, incluyendo la manera de hallar una casa donde vivir, un departamento para alquilar por temporada o un negocio inmobiliario donde invertir.

Ya no se trata de hablar del futuro, sino del ahora. Nunca y ni tan rápido se había transformado la forma de comunicación entre las personas hasta la irrupción de las nuevas tecnologías y plataformas que hoy son las que utilizamos para... [Leer más](#)

MINUTO TRES: FIDEICOMISO AL COSTO O COMERCIAL? Diferencias

Tratando de poner un “poco” de luz a las dudas que gran parte de inversores y consumidores tiene sobre una figura ampliamente difundida en el mercado del Real Estate pero que pocos terminan de entender, hoy y en próximos informes analizaremos la distinción entre un fideicomiso al costo y un fideicomiso comercial. Siempre en el ámbito del mercado inmobiliario, iniciaremos con el concepto:

Fideicomiso: es una figura legal que un determinado desarrollador selecciona (puede elegir también una Sociedad Anónima o una Sociedad de Responsabilidad Limitada) para estructurar un emprendimiento inmobiliario. En otros informes abordaremos las diferencias que existen entre estructurar un desarrollo a través de un Fideicomiso o una Sociedad.

Fideicomiso al costo: este caso se presenta cuando se convoca a participar a fiduciarios y/o beneficiarios y fideicomisarios (todos lo son) aportando un terreno y/o dinero para construir la obra (se firma un contrato por dicho aporte) en un emprendimiento inmobiliario a cambio de metros cuadrados. La contraprestación es “al costo”, esto es que si un fiduciario compra un departamento de 50m², firmará un contrato de adhesión y al momento del ingreso al fideicomiso abonará el costo de la tierra más un porcentaje del inicio de la obra, por ejemplo un 40% y **el costo queda abierto a lo que salga mi departamento asumiendo los riesgos del negocio.**

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>



Fuente: Programa Fideicomiso Flexible – Kreimer Nestor

Fideicomiso comercial: este caso se presenta cuando por ejemplo, se estructura mediante la firma de un contrato un fideicomiso “solo” con el/los aportantes de la tierra, se los designa como fiduciante originario en el cual el Arquitecto puede ser el fiduciario. Luego para financiar la obra se firman Boletos de Compra Venta con compradores finales a un precio fijo que incluye el valor de la tierra, el costo de la construcción y el margen del desarrollador. NO HAY RIESGO alguno para el comprador pues compra mediante un boleto de compra venta y en el mismo el desarrollador se obliga a entregarle el departamento a dicho precio



Fuente: Programa Fideicomiso Flexible – Kreimer Nestor

En próximos Informes, continuaremos ampliando conceptos relacionados, aunque hoy queremos que quede claro en un Fº al costo quien compra participa del riesgo del negocio mientras que en el otro caso no.

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO