



---

## **News nro 61: Análisis de RIESGOS “asociados” por comprar Departamentos en pozo 29 de Julio 2017**

Hoy abordamos un tema que pocos desarrolladores (...o casi ninguno) evalúa al momento de lanzar un proyecto inmobiliario al mercado y que para nosotros es crucial. Nos referimos precisamente al análisis de riesgos en un desarrollo propiamente dicho y que es imperioso no solo su análisis, sino individualizar sus variables críticas para posteriormente mitigar su ataque.

### **Importancia de su análisis**

La importancia es elaborar un análisis prospectivo que anticipe la configuración de un futuro deseable y desde allí retroceder hasta el presente para construir planes adecuadamente insertados en la realidad que permitan construir momento a momento un accionar eficaz y orientado hacia dicho futuro objetivado como deseable, minimizando los riesgos.

*En el análisis del riesgo de un proyecto inmobiliario confluyen dos problemas<sup>1</sup>:*

- 1. La conversión de los flujos de fondos del proyecto de acuerdo con cualquiera de los criterios económicos como el VAN y la TIR, es decir la probabilidad de ocurrencia de los flujos de fondos tiene implícito un riesgo de que no ocurra.*

**En lenguaje coloquial: lo que uno proyecta en la micro del proyecto en materia económica y financiera al confrontar ingresos y egresos, puede no darse**

- 2. La evaluación de la incertidumbre inmobiliaria*

**VARIABLES MACROECONÓMICAS (EXTERNAS) PUEDEN INCIDIR NEGATIVAMENTE EN EL DESARROLLO NORMAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO**

**Riesgo e incertidumbre van de la mano.** Si se logra conocer y medir el riesgo de un proyecto inmobiliario, y acotar la incertidumbre, estaremos en mejores condiciones para evaluar con precisión el horizonte de tal proyecto, concluye el autor consultado.

**Mientras la probabilidad de ocurrencia del riesgo es posible estimar, las probabilidades en una situación de incertidumbre no se conocen o no es posible estimar.**

### **Riesgo en el mercado inmobiliario**

El riesgo específico del negocio inmobiliario tiene en cuenta a todos aquellos factores que pueden afectar las hipótesis con la que se construyó el flujo de fondos<sup>2</sup>:

- **Riesgo de Construcción:** posibles aumentos del costo de la obra (afectan a los egresos), incrementos del plazo de obra (afectan al modelo de ingresos por el retraso en la escrituración de las unidades).

---

<sup>1</sup>Dr. Franceschini Juan Carlos, El Mercado Inmobiliario y la preparación de proyectos, Cdi, segunda edición, 2006, p.233 y sig.

<sup>2</sup>Evaluación de Proyectos Inmobiliarios, Carrera de Especialización en Gerenciamiento y Dirección de Proyectos y Obras (Geo). Ing. Civil Martín R. Repetto Alcorta Facultad de Arq., Diseño y Urbanismo. pag. 59 y sig.

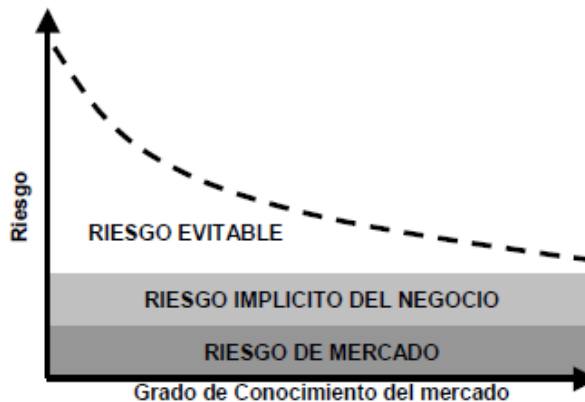


<http://estudioinmobiliario.com>

Solución a sus necesidades

- Riesgo del negocio: tiene en cuenta que algunos proyectos son más riesgosos que otros.
- Riesgo Comercial: puede que el precio de venta del modelo sea más bajo por condiciones de mercado o por reacción de la competencia o que la velocidad de venta sea menor.
- Riesgo del mercado: demoras en la obtención de permisos y habilitaciones, cambios impositivos, cambios en la paridad cambiaria que llevarán a obtener menos pesos por la venta de una unidad en caso de haber vendido en dólares u otra moneda extranjera.

Gráficamente:



Fuente: Evaluación de proyectos inmobiliarios- Ing. Civil Repetto Alcorta

Lo que muestra este Gráfico es que hay **riesgos evitables** que se minimizan con un adecuado estudio de mercado que permita entender la dinámica del mercado inmobiliario en lo que se refiere a demanda, oferta, competencia, productos sustitutos y contexto.

Habrá un **riesgo implícito** del negocio que junto con el del mercado, será muy difícil disminuir.

Y **riesgos de mercado** difíciles de evitar pero que adecuadamente justipreciados y evaluados serán sorteados en forma adecuada.

Todos estos riesgos pueden incrementar la necesidad de fondos para llevar a cabo el emprendimiento por el aumento de costos o la disminución de ingresos, por diversos factores involucrados en los riesgos.

Cuanto mayor sean las habilidades y conocimientos del desarrollador para administrar y operar los riesgos de un proyecto o *cuanto más avanzada esté la construcción de una obra, menor será el plus por riesgo percibido como necesario por parte de los inversores potenciales.*

Un proyecto inmobiliario es una combinación en un determinado momento de:

- Ubicación
- Diseño
- Segmento a captar
- Competencia
- Comercialización
- Financiación
- Contexto

Que lo hacen único e irrepetible, aclara el autor. De ahí que sea imposible medir

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**



<http://estudioinmobiliario.com>

Solución a sus necesidades

adecuadamente el riesgo de mercado y la *beta* basándose en proyectos pasados como normalmente se hace con el mercado de capitales de renta variable.

**El riesgo inherente de cada proyecto, es producto del grado de variabilidad de la rentabilidad con la variación de factores internos y externos.**

No tomar en cuenta el riesgo específico del proyecto equivale a suponer que todas las estimaciones realizadas como velocidad de ventas, costos, precios de venta, tasa de inflación, reacción de la competencia, paridad cambiaria, etc. son *absolutamente ciertos*.

Lo que pretendemos demostrar a cada potencial inversor y/o comprador es la consistencia que posee el proyecto frente a las posibles variaciones de las variables (escenarios) y la probabilidad de obtener un resultado inicial positivo que indique la factibilidad necesaria para el normal desenvolvimiento de la construcción del edificio ([en este caso Edificio Brisamar II](#)); en términos financieros:

**VAN positivo para la tasa de descuento (tasa de corte) seleccionada.**

Un buen plan de negocios deberá contemplar la incertidumbre en las variables para tener en cuenta que las cosas pueden salir en forma contraria a lo planificado y con que probabilidad de ocurrencia puede ocurrir.

*El riesgo y la incertidumbre se pueden acotar y administrar con un adecuado estudio de mercado previo que permita una adecuada definición y posicionamiento del producto para satisfacer las necesidades del segmento objetivo mejor que la competencia*

Un adecuado Plan de Marketing que tenga en cuenta las fuerzas del mercado *reducirá ampliamente los riesgos del proyecto*.

Se detallan a continuación los principales riesgos asociados y su forma de litigación:

Proyecto BRISAMAR	
RIESGO	MITIGACION
Patrimonial	Fideicomiso
Comercial	Sistema de "penalidad" por Incumplimientos
Variación de Costos Internos y Plazo de OBRA	Análisis Económico y Financiero
Performance Empresa Contratista	Contratación de Garantías y Seguros de Caución
Performance Proveedores	Acopio
Avance de Etapas (Continuidad)	Garantías/PRE-ventas
Posibilidad de pago con m2 Suscripción inicial cubre 100% Acopio de Materiales PRE-ventas iniciales garantizan continuidad de obra	
El fiduciante Adherente y/o Comprador mediante Boleto C-V conoce <b>QUE INVIERTE EN UN PROYECTO</b>	

Fuente: Elaboración e interpretación propia

**CONCLUSIÓN:** el estudio de los riesgos involucrados en un proyecto inmobiliario, sin dudas no garantizan la no aparición de hechos no deseados, pero sin duda alguna su estudio plasmado en un plan para un proyecto específico como Departamentos en Pozo Edificios Brisamar determinan un alto grado de certeza en aspectos administrativos, económicos y financieros

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**



<http://estudioinmobidiario.com>

Solución a sus necesidades

para el comprador al momento de tomar una decisión.

Agregando un requisito adicional, cual es: con este exhaustivo análisis fundamentado con profesionalismo y claridad se elaboraron las herramientas para tratar de convencer hasta al más conservador.

Recomendamos por ello, invertir en nuestro próximo desarrollo [Edificio BRISAMAR II](#), un emprendimiento con aspectos diferenciadores y amoldado a las nuevas tendencias del Real Estate...[ENTERATE AQUÍ](#)

Por último se aclara que el análisis no tuvo en cuenta el potencial de la zona (revalorización del valor del m<sup>2</sup>) por lo que de considerarse esta variable el retorno es aún mayor



**VIVIR EN ESTE DEPARTAMENTO TIENE QUE SER INCREIBLE!  
NO HAY RUIDOS, ES LUMINOSO, EL VALOR SE AJUSTA A SU PRESUPUESTO Y LAS  
VISTAS...LAS VISTAS! ES COMO DESPERTARSE EN EL CIELO**

Veritas liberabit vos

MDI Cdor MKT Gustavo Ruben COMPANYY

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](#)