

# FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS



# FINANCIAMIENTO EN ARGENTINA

## MERCADO DE LA CONSTRUCCION

- Financiamiento en los años 80
  - Prestamos hipotecarios en \$
  - Banco Hipotecario
- Financiamiento en los años 90
  - Prestamos hipotecarios en USD-
  - Banca Privada
- Financiamiento en los 2000
  - Fideicomiso –Fondos Comunes
- Financiamiento en los 2010
  - Fondos comunes de inversión-
  - Reits- Hipotecarios UVAs
- Financiamiento del Estado
  - Procrear-Subsidio de tasas y montos-
  - Auto ahorro/Inquilinos-
  - IPV

# MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCION

La pregunta es ..... como NOS FINANCIAMOS para realizar un proyecto de construcción?

- Como emprendedor
- Como desarrollador
- Como constructor
- Como empresa del medio

Con que medios contamos para financiamiento.

# MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCION

De que depende el financiamiento

Que rol cumple el mercado

Que incidencia tiene el financiamiento en un proyecto de construcción

Los procesos económicos en argentina que incidencia tiene en las decisiones de toma de financiamiento para obras y emprendimientos

# MACROECONOMIA Y MICROECONOMIA

AGENTES  
ECONOMICOS

DESICIONES  
ECONOMICAS

SISTEMA  
ECONOMICO

ENTORNO  
ECONOMICO

**MICROECONOMIA**

**Entorno cercano**

- las decisiones de gasto de una familia,
- las decisiones de ahorro de una familia,
- las decisiones de producción de una empresa,
- las decisiones de inversión de una empresa,
- la formación del precio de un mercado,

**MACROECONOMIA**

**Entorno lejano**

- la evolución del conjunto de los precios de un país,
- las fluctuaciones de la producción de un país,
- el funcionamiento del sistema financiero de un país,
- las relaciones comerciales de un país con el mundo,
- las relaciones financieras con el resto del mundo,

## MICROECONOMIA

- Los consumidores, los productores, el mercado
- Conocer el ENTORNO CERCANO

## MERCADO

- Existe un mercado para cada producto o servicio
- Un mercado es una institución social en donde se produce el intercambio de productos y servicios

FINANCIAMIENTO PUBLICO

FINANCIAMIENTO PRIVADO

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION e  
INMOBILIARIA

# MICROECONOMIA MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCION

**Inversiones** en el mercado de la construcción

Perfil

**seguridad, renta, guarda de capital**

medida de contrarrestar los efectos inflacionarios

**El PBI del país crece**

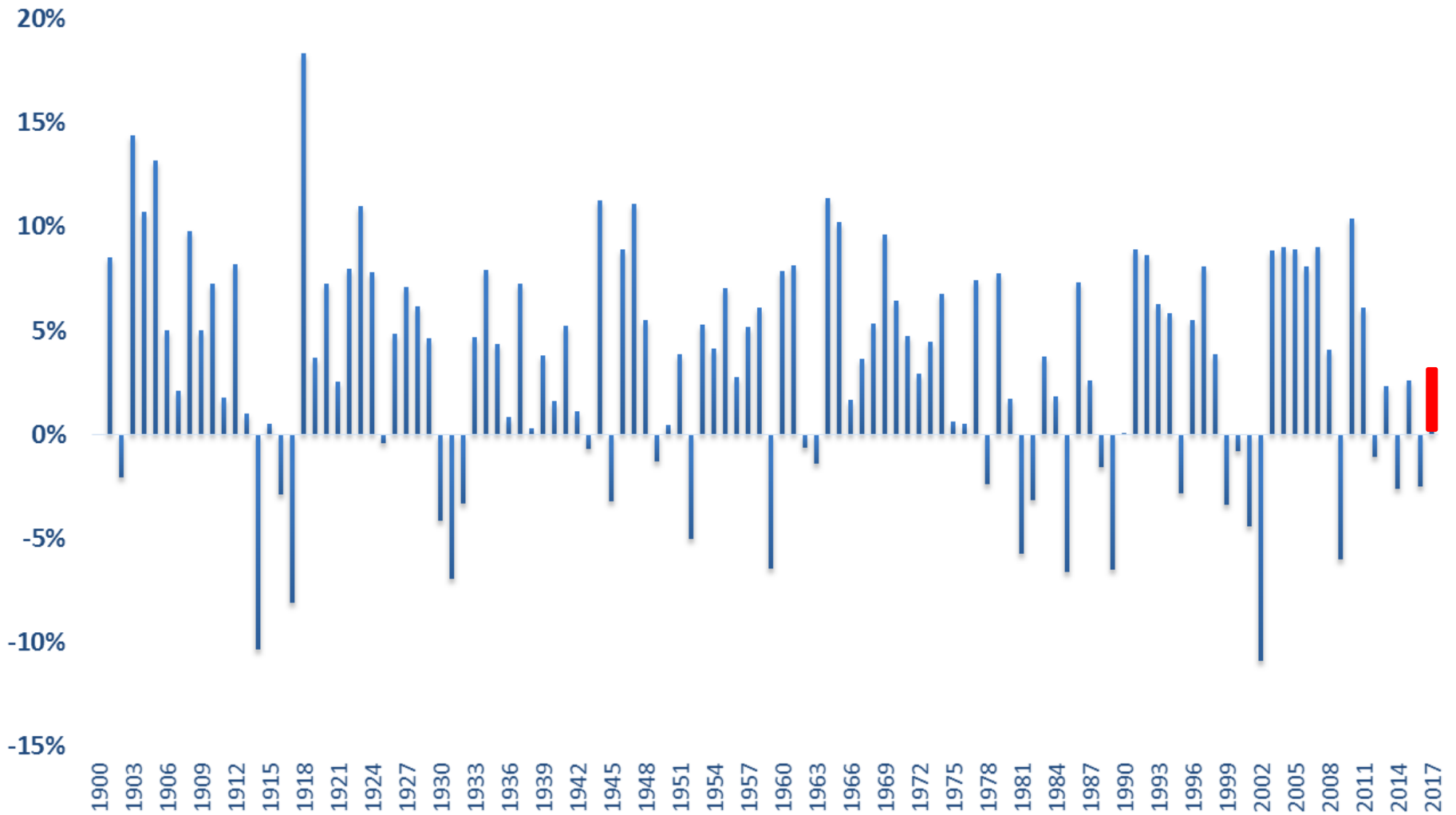
crecen cuando **el dólar esta quieto**  
**o tiene horizontes de poca volatilidad**

construcción acompaña,  
**crecimiento de la demanda del mercado**

# TASA DE CRECIMIENTO ANUAL

Argentina - PBI en valores reales

Tasa de crecimiento anual

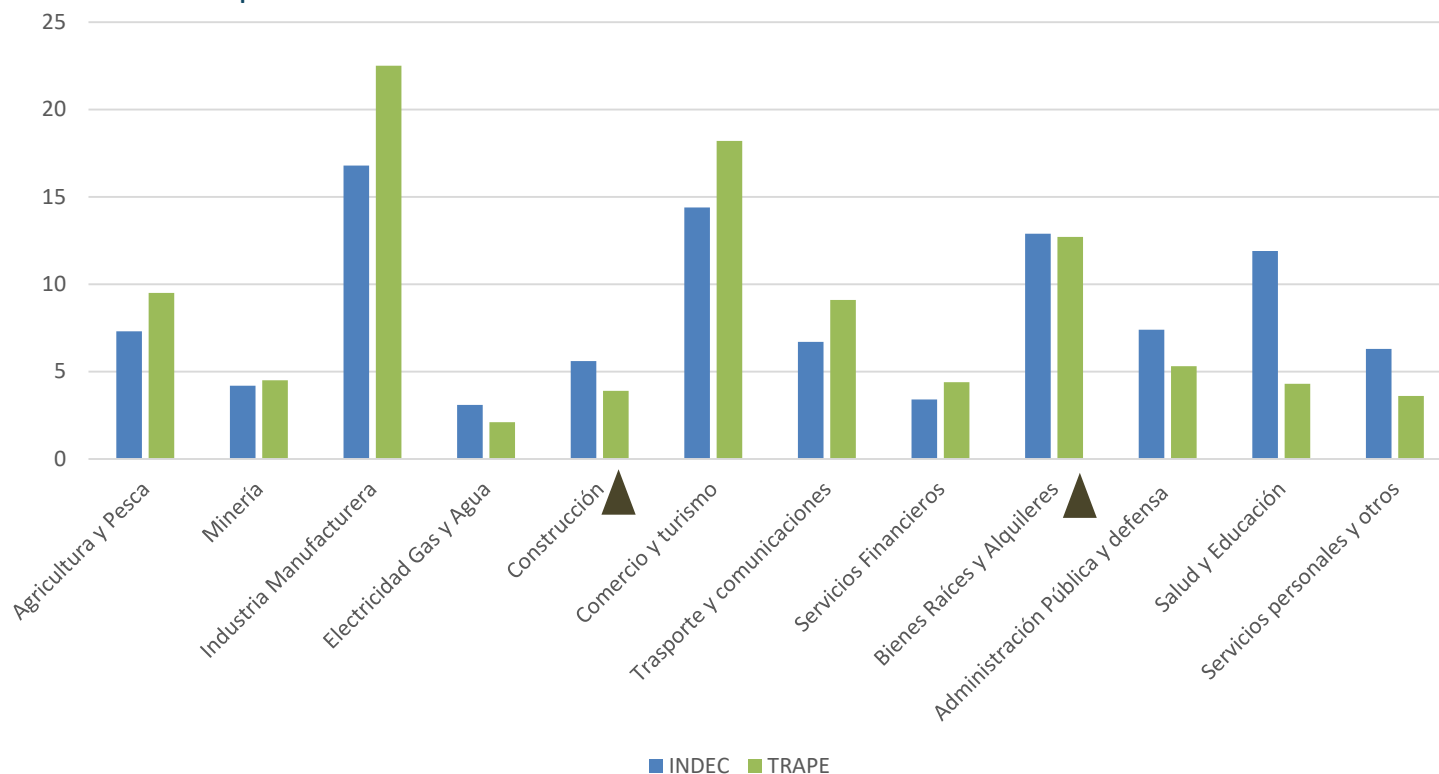




# ESTRUCTURA PRODUCTIVA ARGENTINA

La construcción ocupa el puesto número 8 sobre 12 en la estructura productiva

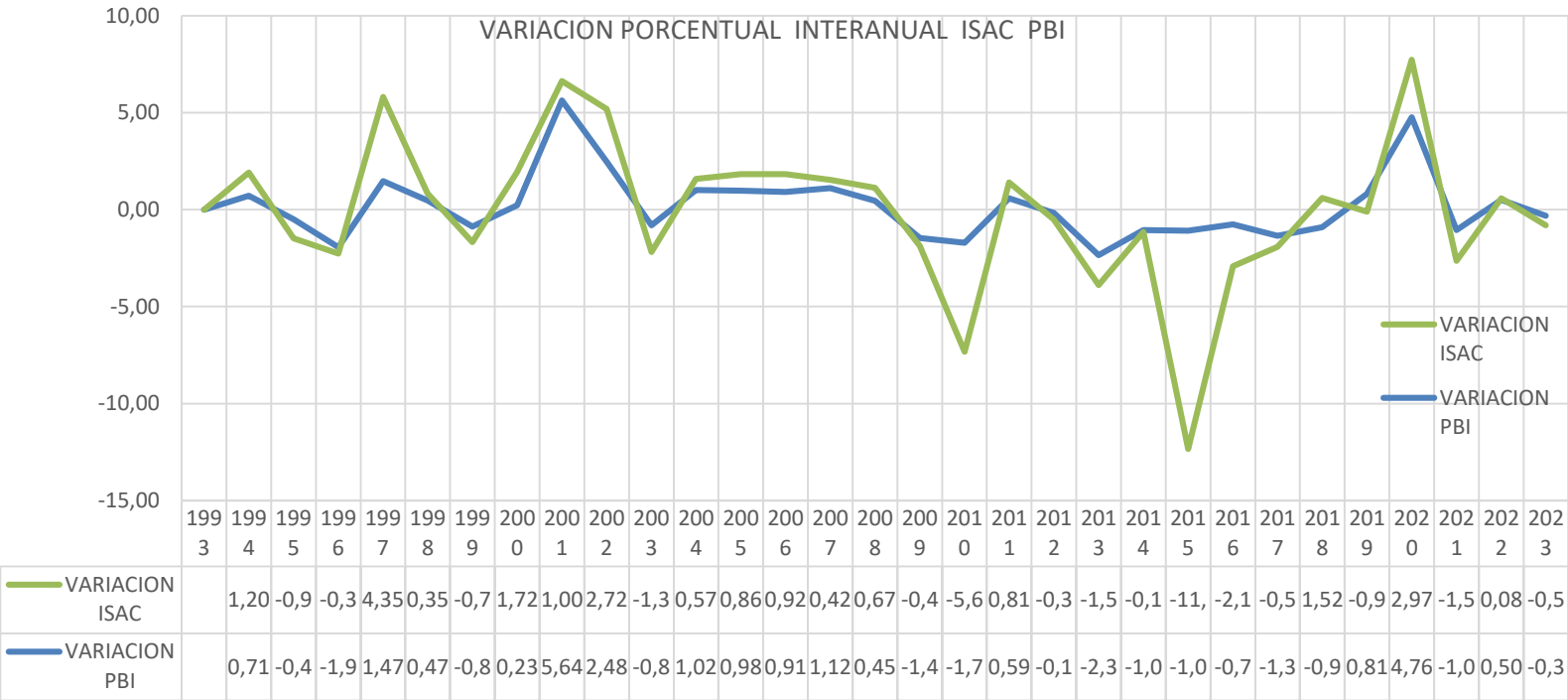
Fuente: Ministerio de Economía de la Nación  
INDEC- Datos a Diciembre 2023



En el gráfico se realiza una comparativa entre el porcentaje promedio de la Estructura Productiva Argentina entre los años 2004-2017 (Expectativas y Espejos , Alejandro Trapé) y una foto de la misma en diciembre de 2023 (INDEC).

# VARIACION PORCENTUAL INTERANUAL ISAC

Fuente : Elaboración propia Fuente INDEC



- Años 1993 -2003 curvas pronunciadas ascendentes y descendentes
- Año 2003-2008 estabilidad en tasa 2%
- Año 2009 a 2023 fuertes vaivenes en curvas ascendentes y descendentes
- Tendencia en descenso desde 2011 CEPOS
- Tendencia en baja desde 2022

Se observa que cada vez el descenso es más abrupto

Cada vez es más lento la recuperación de la actividad de la construcción

Cuatro ocasiones en este lapso , en el mes de  
enero **de 2014**, saltos interanuales 52%  
en agosto **de 2018** 100%  
diciembre **2019** 57%  
en el transcurso del **año 2022** 72%  
en diciembre del **año 2023** 349,79%

Esto ha llevado a **un ciclo de recesión que se ha sostenido** en el mercado inmobiliario y de la construcción en estos últimos años.

Tomando este lapso observamos etapas de **inflación en el orden del 15 % anual** , los ciclos económicos de la industria presentan una instancia **de cima ( 2010-11-12-13)**

Cuando la inflación llega a los **25-30 puntos** porcentuales anuales (2014-2015-2016) y más, entramos en **ciclos de recesión**.

La ecuación tiende a revertirse , la **guarda de valor** , una **forma de capitalizarse** , contra los efectos inflacionarios , comienza a transformarse en una **gran incertidumbre**.

Si algo **afecta a la industria de la construcción** es la **incertidumbre**

**Tres tipos de ciclos inmobiliarios**  
**expansión , cima y recesión**

# CICLOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO



# CICLOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

## 4. momento del desarrollo

- Tener en cuenta tamaño del proyecto y el tiempo necesario para la culminación de la obra. Disminuir riesgo de exposición a fluctuaciones del mercado
- En donde hay grandes fluctuaciones del ciclo inmobiliario.
- Entrar y salir lo antes posible: Ej. Reducir tiempos de construcción
- Mayor cantidad de proyectos de menor escala
- Megaproyectos requieren que demanda se sostenga en el tiempo
- No iniciar proyecto cuando se inicia una recesión. Esperar momento de expansión, para coincidir venta con mejor momento de ciclo
- Analizar cuál es mi segmento target ( no todos funcionan a igual)

## Síntomas de análisis de CICLOS

- Presión cambiaria
- Caída/subida producto
- Subida del TCR
- Estado de la cuenta corriente
- Perdida de valor activos (bonos , acciones)
- Impacto Fiscal
- Déficit gemelos (cta cte+Fiscal)

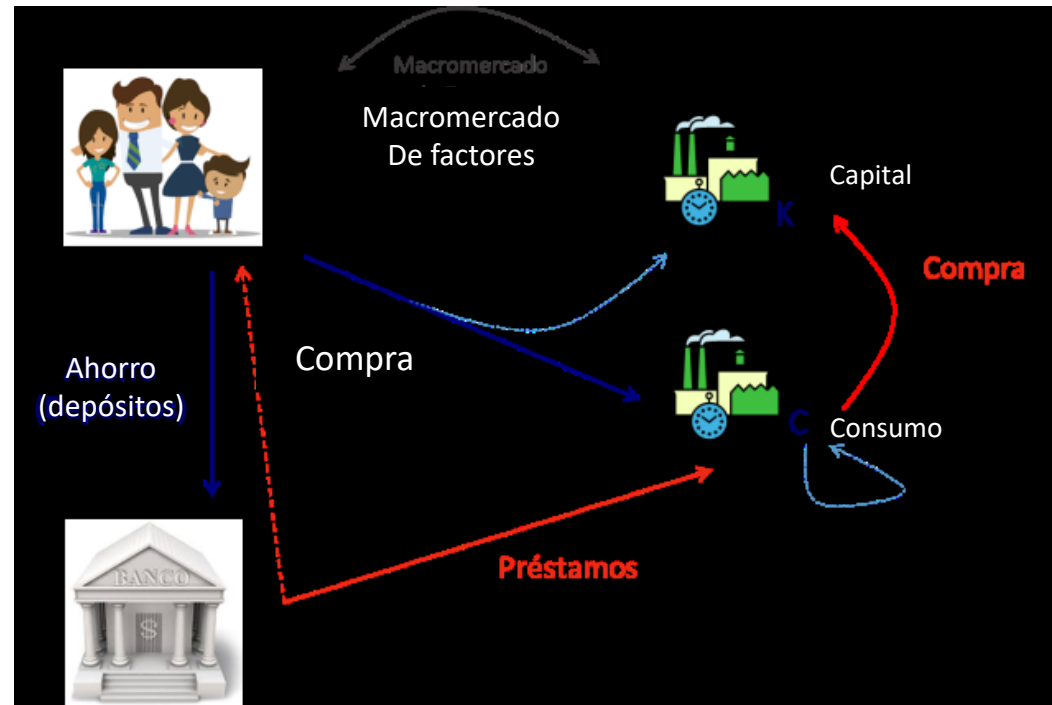
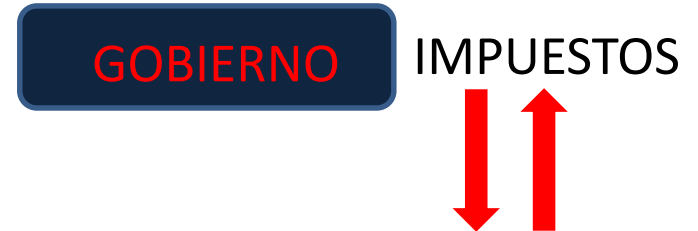
# FLUJO CIRCULAR DE LA RENTA

## PROVEE BIENES Y SERVICIOS PUBLICOS

Justicia  
Defensa Nacional  
Seguridad Interna  
Educación  
Salud  
Sostenibilidad Recursos  
Naturales

## PROCESO DE PRODUCCION DEL GOBIERNO

GASTOS PUBLICOS SE  
FINANCIA CON IMPUESTOS



# Flujo circular de la renta o circuito económico

Familias / Empresas C / Empresas K / **Bancos**

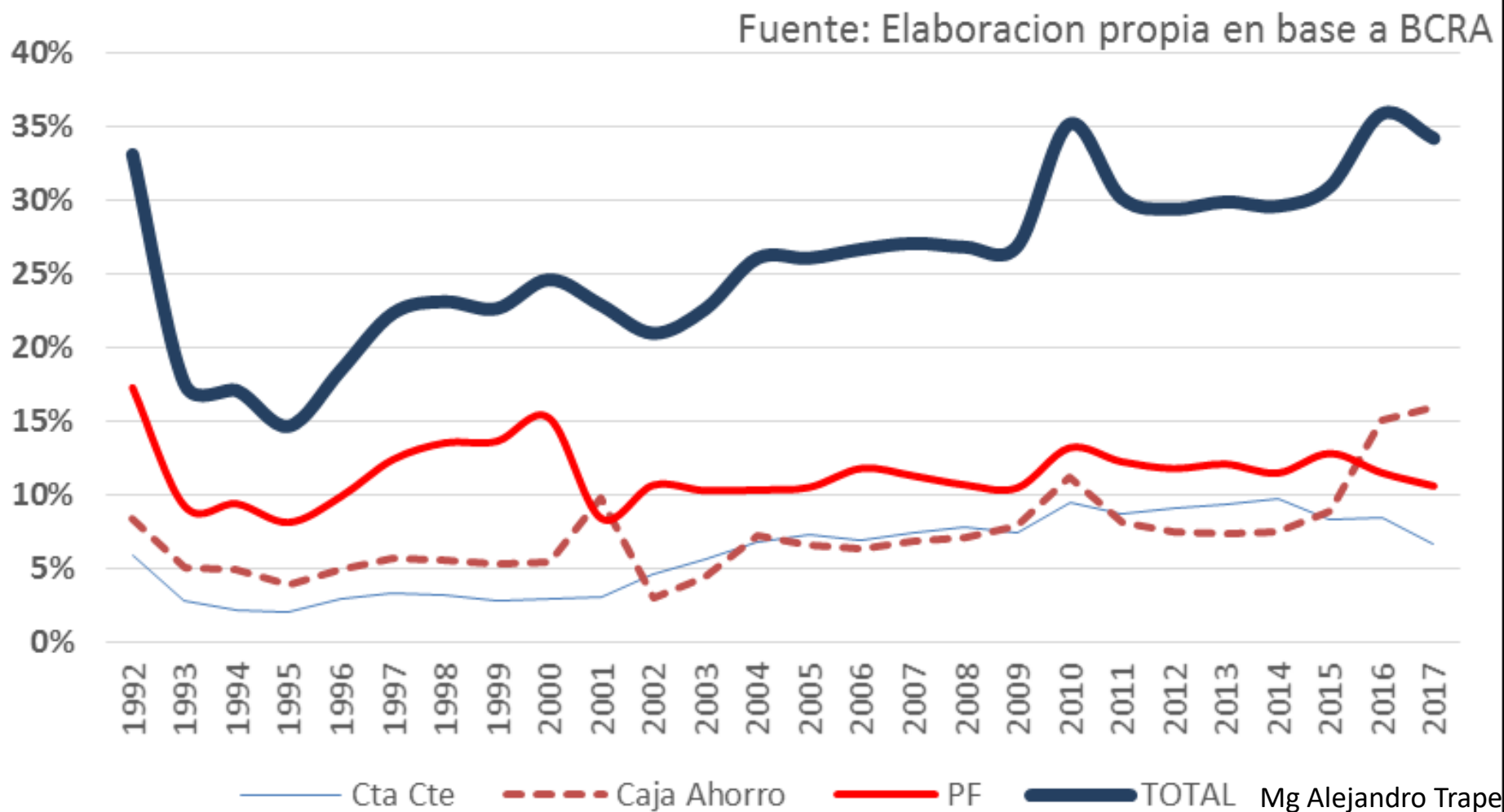
¿Sería posible que funcionara una economía sin uno de ellos? **BANCOS?**

**Rol sistema financiero**

¿Cómo se mide la “importancia” del S.F. en la economía de un país?

- Cantidad de entidades financieras (intermediarios)
- Peso del sector en el PBI
- Monto de DEPOSITOS en las entidades financieras
- Porcentaje de la población “bancarizada”

# DEPOSITOS EN EL SISTEMA FINANCIERO EN ARGENTINA %PBI



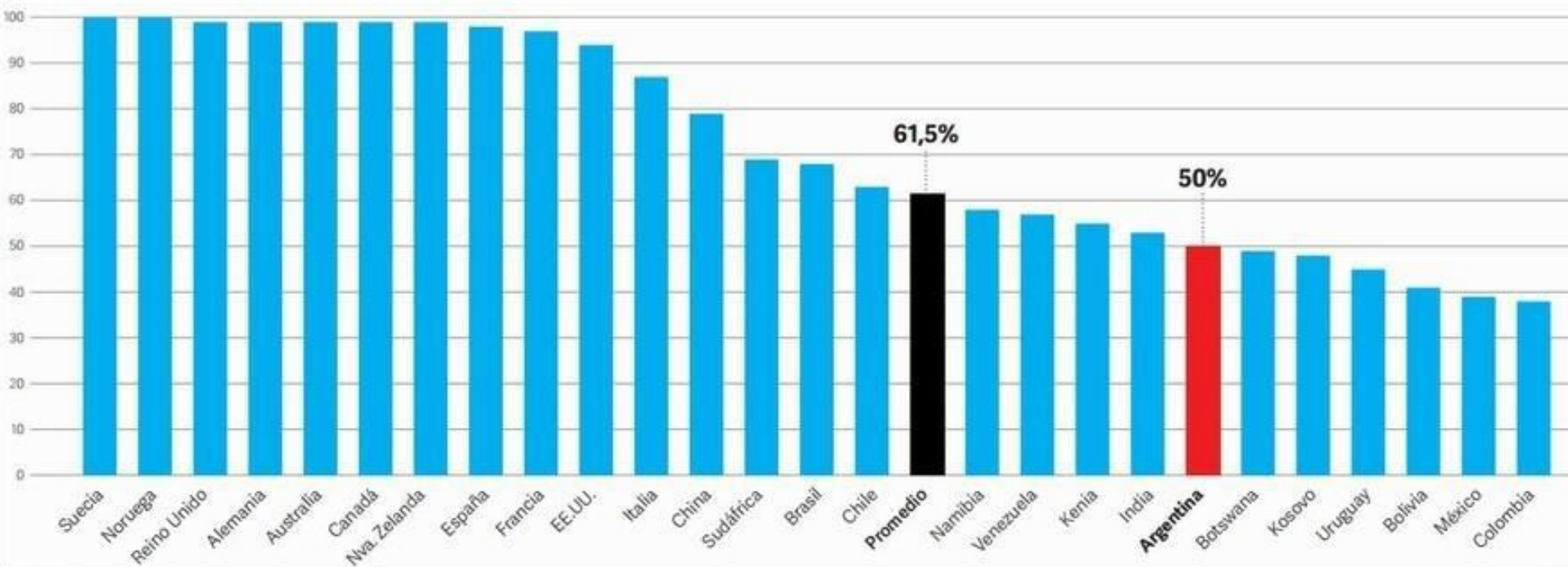


# BANCARIZACION EN ARGENTINA

(PERSONAS CON CTAS BANCARIAS POR PAÍS)

## La bancarización del país, a medias

% DE CADA PAIS DE PERSONAS ADULTAS  
QUE TIENEN CUENTA BANCARIA



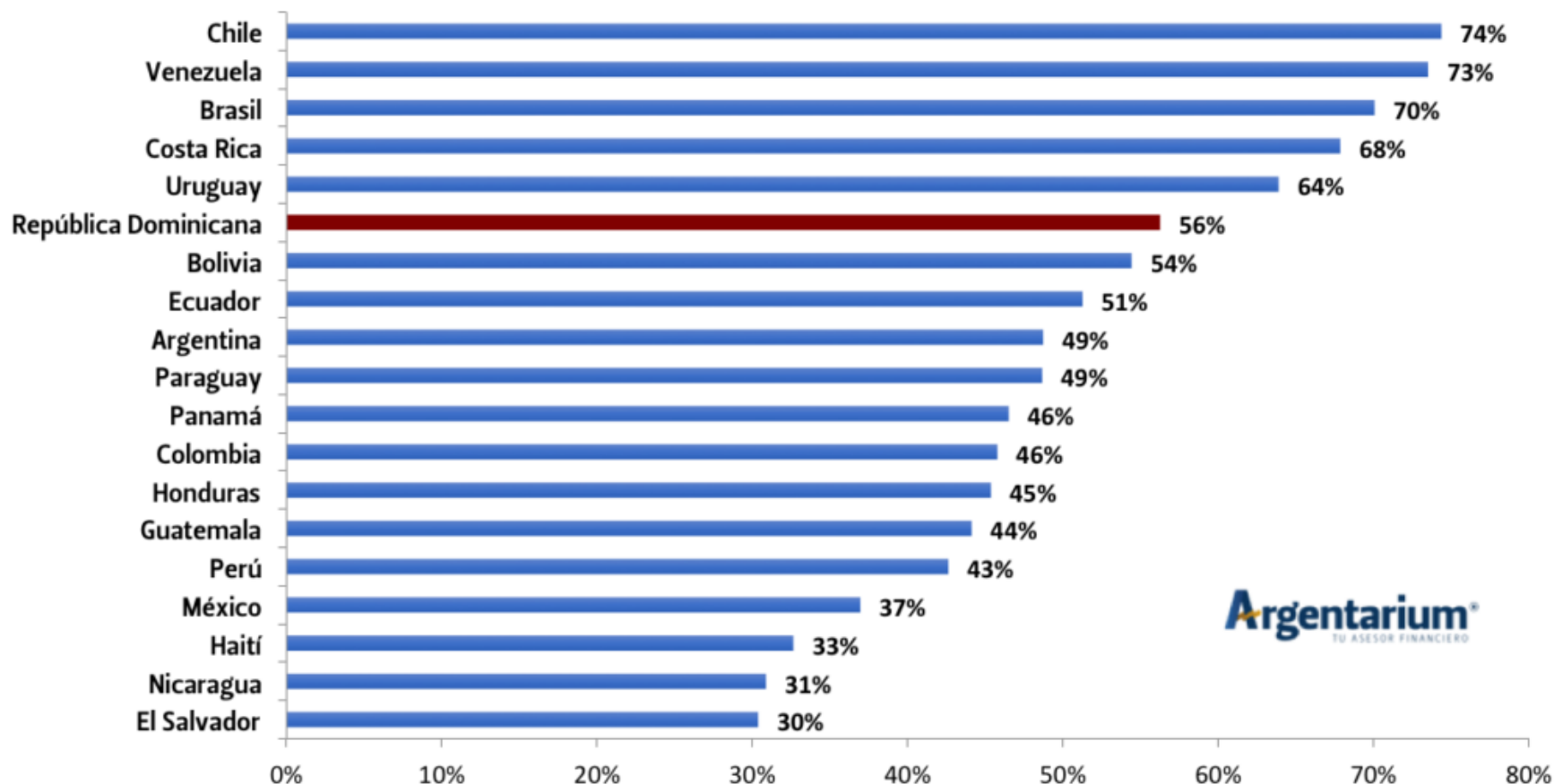
Fuente: BANCO MUNDIAL

Mg Alejandro Trape

# BANCARIZACION ARGENTINA

(CTAS BANCARIAS POR ADULTOS)

## Adultos con al menos una cuenta bancaria (%), 2017



Fuente: Base de datos Global Index

**Argentarium®**  
TU ASESOR FINANCIERO

Mg Alejandro Trape

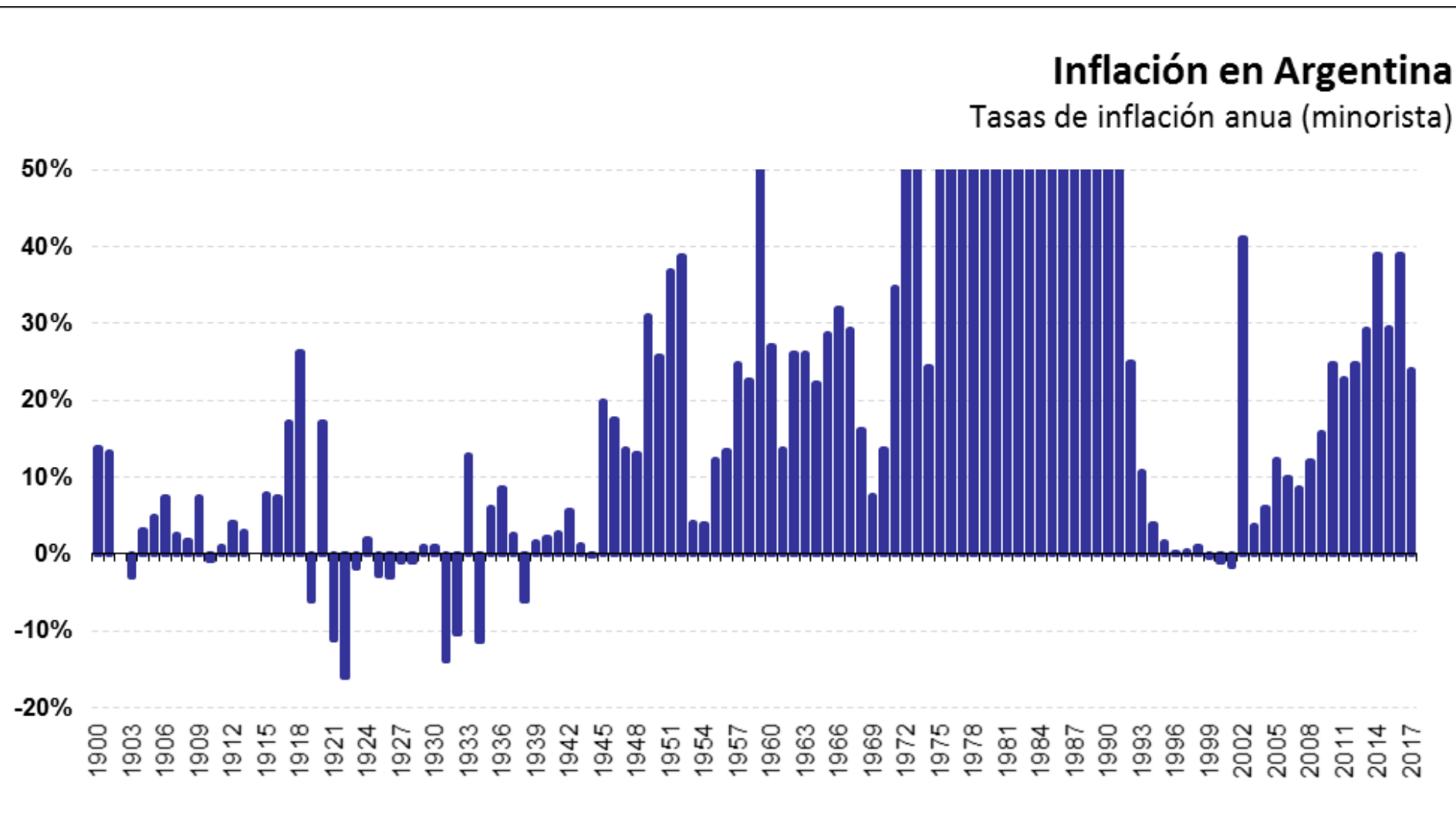
# CONCLUSIONES

- Participación del sector de la construcción 3,9%
- Inmobiliarios y alquiler 12,7%
- Tasa de crecimiento histórica 2,5-3%
- Depósitos en el Sistema Financiero del PBI
  - Argentina 36,5 %
  - Chile 80%
  - EEUU 100%
- Personas adultas que tienen cuenta bancaria en el mundo, Arg. 50%, promedio 61,5%
- Cuentas bancarias por adultos 49%

# CONCLUSIONES

- ESTRUCTURA PRODUCTIVA ARGENTINA  
CONSTRUCCION 3,9%  
FINANCIERO 4,4%
- CRECIMIENTO LARGO PLAZO  
DESARROLLADOS 880 PBI/PC  
PARECIDOS 610 PBI/PC  
LACS3 680 PBI/PC  
ARGENTINA 360 PBI/PC

# INFLACION EN ARGENTINA



# **CUAL ES UNO DE LOS MAXIMOS RIESGO DE UNA INVERSION EN CONSTRUCCIÓN**

## **DESDE LAS VARIABLES ECONOMICAS?**

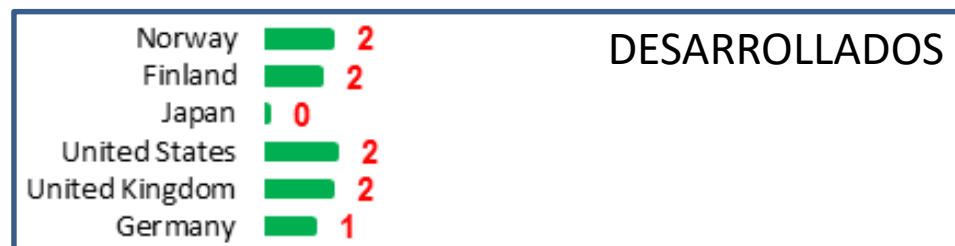
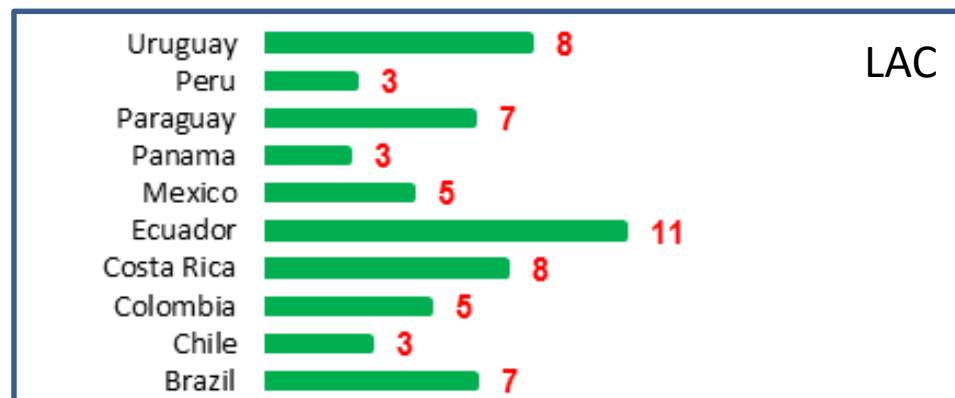
- **La inflación, un problema “endémico”**
- **¿Es buena la inflación para un país?**
- **¿Existe un nivel “aceptable” de inflación?**

# INFLACION..... Causas de la inflación

- Gasto público
- Emisión de dinero (sobre tasa 4% de crecimiento, genera inflación a largo plazo)
- Devaluación-mejora la competitividad -genera inflación PASS  
TRHOUGH 2108 100/60
- Toma de deuda sube las tasas
- Productividad-No tenemos la capacidad de producción necesaria , se inyecta dinero y hay inflación- no puedo con la demanda la oferta no da a vasto ( se debe emitir de a poco la producción no reacciona rápidamente, sobra el dinero, pierde el valor)

# INDICES INFLACION MUNDIAL

## Inflación comparada Tasas anual promedio 2000/2017



SAUDI ARABIA	-1.9%
PORTUGAL	0.5%
SWITZERLAND	0.6%
SOUTH KOREA	0.7%
SINGAPORE	0.8%
SPAIN	0.8%
JAPAN	0.9%
ITALY	0.9%
FRANCE	1.0%
AUSTRALIA	1.3%
GERMANY	1.4%
FINLAND	1.5%
NEW ZEALAND	1.5%
IRELAND	1.7%
US	1.8%
CANADA	2.0%
UK	2.1%
SWEDEN	2.1%
POLAND	2.3%
CHINA	2.7%
HONG KONG	2.9%
INDIA	3.1%
PHILIPPINES	3.2%
INDONESIA	3.3%
MEXICO	4.3%
SOUTH AFRICA	4.4%
BRAZIL	4.7%
RUSSIA	5.1%
TURKEY	18.7%
ARGENTINA	55.8%
VENEZUELA	815194%



@CharlieBilello



# RESEÑA ECONOMIA ARGENTINA ACTUAL

- Como nos financiamos
- Que pasa con el país
- Que pasa con nuestros proyectos
- **Argentina se debe financiar en USD**
  - Mercado financiero interno menor
  - no se generan los dólares que se necesitan
  - economía dolarizada, CASI BIMONETARIA
- **Inversiones en ARGENTINA**
  - **1-Tasas del +-75 % PF** (bajo inflación en 15/20 ptos+-)
  - **2-Usd muy inestable**
  - **3-Vencimientos de deuda con FMI**

- **4-Riesgo país muy alto** (ej 5 veces el de los países limítrofes)
- **5-Estanflacion 2019 ( crisis devaluatoria del 18)**
  - **a- desde 2009 en fuerte crecimiento** (no se crece desde 2010)
  - **b-crecimiento de la pobreza y desempleo en los últimos 10-20 años**
  - **c-déficit fiscal y de cta cte (gemelos)hasta 2018)** (balanza comercial de bienes-servicios /exp-imp/y balanza transferencias(intereses siempre altos, por las deudas que tenemos)-utilidades ej alquileres en el exterior, y remesas(dinero que envían familiares de afuera)
  - **d-Deuda pública (gobierno) y deuda externa (privado)**
- **6-Alto índice inflacionario**
- **7-Control de cambios CEPOS**
- **8-Sistema financiero - nuestro sistema financiero es pequeño, muy caro y está cooptado por el gobierno** que le absorbe buena parte de sus fondos sin importar la tasa que le cobren, entonces no quedan fuentes para financiar inversiones.

# POR QUE EN LOS OTROS PAISES SE VE TANTA CONSTRUCCION PRIVADA?

BASICAMENTE EL SISTEMA FINANCIERO FUNCIONA  
PRESTA X% DE SU PBI

Nueva Zelandia	154,2%
Australia	142,5
EEUU	130%
Chile	113%
Francia	101,5%
Alemania	78%
Brasil	59,8%
Paraguay México Uruguay Colombia	37,70%
Argentina	11%

# ANALISIS ECONOMIA ARGENTINA

- La pregunta es por que argentina no se financia con los bancos?
- Que participación tienen los bancos en los créditos en el mercado de la construcción?
- Mecanismos propios de financiamientos
- Es lógico financiarse con aportes propios?
- ¿Cuál es el modelo de financiación? ¿Grupo de inversores, preventa, otras?

# MEDIOS DE FINANCIAMIENTO

***Inversión directa***-boleto compraventa

***Fideicomisos***

***FC Fiduciario Inmobiliario***

**FCI Inmobiliaria – REITS** (con oferta pública)

**CROWDFUNDING**

propiedad compartida -timesharing o fractional

**SECURITIZACION Hipotecas**

**PRESTAMOS Hipotecarios**

**LETRAS HIPOTECARIAS**

***LEVERAGE***

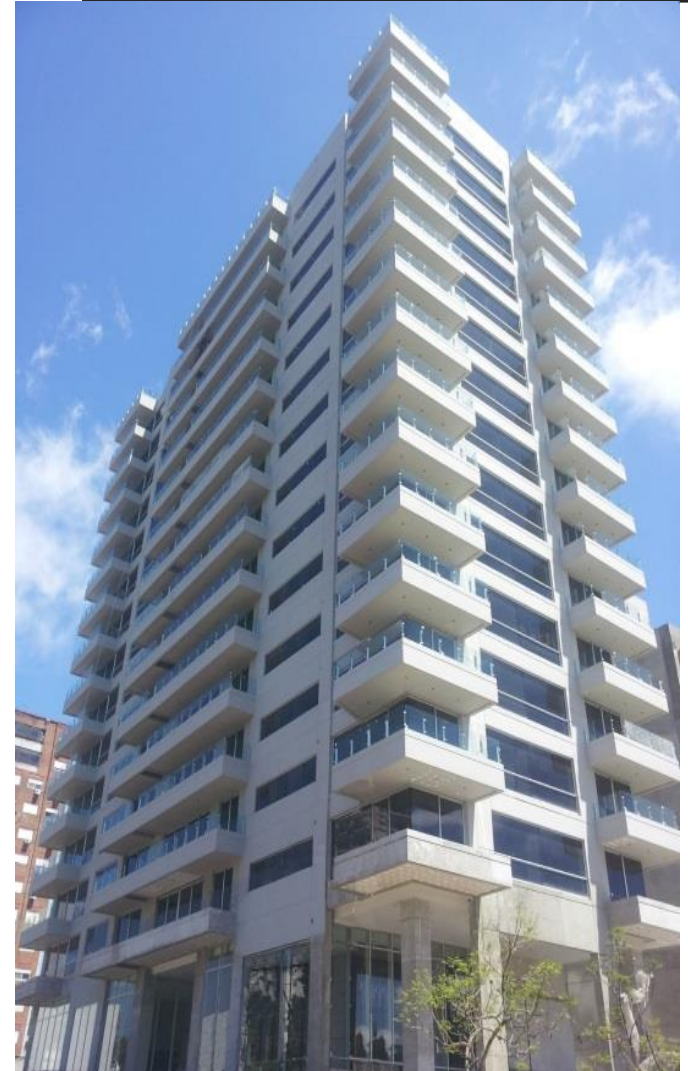


# FIDEICOMISOS

# FIDEICOMISO

Al comprar un departamento desde pozo, se puede optar entre distintos tipos de contratos.

- boleto de compraventa al costo
- boleto de compraventa con precio fijo
- adhesión a un fideicomiso



# CONTRATO DE FIDEICOMISO

Etimología - fideicommissum- dar en fe  
(encomendar)  
fiducia= confianza

## Antecedentes Históricos





# Derecho Romano

## DOS OBJETOS

Medio para facilitar la  
disposición de bienes

Que las herencias  
lleguen a las personas  
incapacitadas por ley

# Derecho Anglosajón

## TRUST

USE

EQUITY

Transmisión de bienes o  
derechos de una persona a  
otra para que esta ultima los  
administre en su nombre y  
en beneficio de un tercero

# ANTECEDENTES EN ARGENTINA

Antecedente Directo – Panamá (1920)

Ley 24.441 – Enero 1.995

“Financiamiento de la Vivienda y la Construcción”

“ Reforma del Código Civil y Comercial de la Nación”

**Que es un fideicomiso  
NO ES NADA.....**

**PERO SIRVE PARA MUCHO**

# DESDE LA MIRADA JURIDICA

- No tiene personería jurídica
- No constituyen sociedades
- No son negocios jurídicos autónomos o en sí mismos (sólo permiten uno subyacente)
- Es un simple Contrato, que se utiliza como vehículo jurídico para alojar un NEGOCIO SUBYACENTE.

# DEFINICION

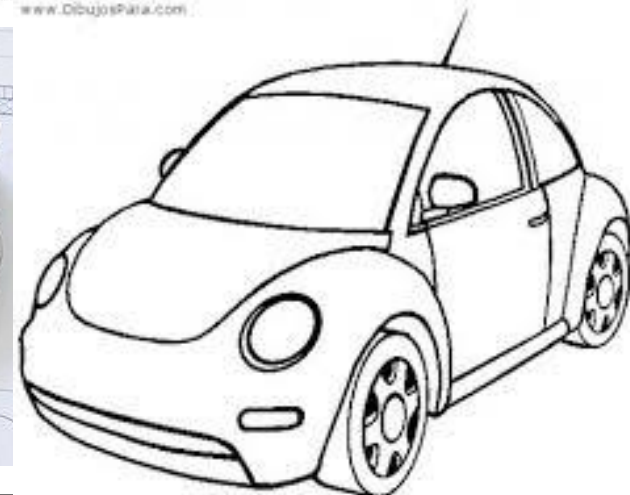
- ARTICULO 1666. Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

# DEFINICION

- Hay contrato de fideicomiso cuando una parte llamada **FIDUCIANTE.....**
  - **Persona Física o Jurídica (una o varias)**
  - **Titular de los bienes que transmite (capacidad)**
  - **Derecho de control del fideicomiso (reserva)**
  - **Pedir la remoción del fiduciario.**
  - **Puede designar sustitutos (reserva)**
  - **Derecho a exigir rendición de cuentas.-**

# DEFINICION

Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes ....



# DEFINICION

- Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra... **FIDUCIARIO...**
  - Cualquier persona física o jurídica (cuyo objeto lo admita) a excepción de fideicomiso Ordinario Público o Financiero
  - Es el dueño de los bienes fideicomitidos.
  - Cumple la manda y la finalidad establecida en el contrato.
  - Máximo provecho a favor del beneficiario
  - Rendición de cuentas (no puede dispensarse)
  - Reembolso de gastos (S. Pacto en contrario)
  - Es propietario “formal” de los bienes transmitidos por el Fiduciante, mientras dure el contrato.

# **FACULTADES SOBRE LOS BIENES**

- Puede ser beneficiario de los bienes**
- No puede ser Fideicomisario**
- Responsabilidad agravada, pero limitada (salvo dolo o culpa)**
- El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario.**



# DEFINICION

- Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada BENEFICIARIO..
- **Cualquier persona física o jurídica.-**
- **Determinada o determinable (puede no existir al momento de celebrarse el contrato)**
- **Derechos:**
- **Recibe los beneficios del fideicomiso**
- **Debe aceptar el fideicomiso. Puede renunciar.**
- **Muerte. (sustitución si está previsto)**
- **Derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones del fiduciario.**
- **Derecho a exigir rendición de cuentas al fiduciario.**
- **Puede ser el fiduciante/fiduciario/fideicomisario**
- **Derecho Personal. Transmisible.**

# DEFINICION

- Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al ..... FIDEICOMISARIO
- **Destinatario final del patrimonio afectado al fideicomiso, al cumplimiento del plazo o condición al que se sujeta el contrato.-**
- **Puede ser el fiduciante, el beneficiario o un tercero.**
- **Si no se prevé es el Beneficiario, sino hay será el Fiduciante.**

# ESQUEMA INICIAL

## 1- FIDUCIANTE

TRANSMITE  
BIENES



## 2- FIDUCIARIO

PATRIMONIO  
FIDUCIARIO



PLAZO

CONDICION



RESULTADO

## 3- BENEFICIARIO

FRUTOS Y  
BENEFICIOS



## 4-FIDEICOMISARIO

PATRIMONIO  
FINAL

# CARACTERES

- Es un contrato: se celebra entre FIDUCIANTE Y FIDUCIARIO. No es necesario que esté presente el BENEFICIARIO, y de hecho, puede o no existir al momento de su celebración, pero si requiere que pueda ser *determinable su existencia*.
- En cuanto a la gestión fiduciaria es oneroso por defecto: Puede pactarse una retribución para el FIDUCIARIO, y si el contrato guarda silencio, tiene derecho a ella, la que será fijada por el juez.-
- Puede por supuesto pactarse que el FIDUCIARIO *no recibirá ninguna retribución por su desempeño*, en tal caso es gratuito

# CONSECUENCIAS JURIDICAS

## **DOMINIO CLÁSICO**

- Pleno
- Perpetuo
- Absoluto
- Patrimonio Único

## **DOMINIO FIDUCIARIO**

- No es Pleno
- Limitado en Tiempo
- Limitado a los fines
- Patrimonio Separado

# VENTAJAS y EFECTOS JURIDICOS

## PATRIMONIO DE AFECTACIÓN

- El contrato es consensual por tanto cumple con sus efectos propios, entre los contratantes, desde su celebración.
- Respecto de terceros los efectos se cumplen conforme a la naturaleza de los bienes que se transfieren Asi: Ej.: Inmuebles: Escritura Protocolización e inscripción.- Derechos cedidos: Escritura más notificación, etc.
- Los bienes que se transfieren forman un ***patrimonio separado*** del patrimonio del FIDUCIARIO y del patrimonio del FIDUCIANTE (salvo fraude a los acreedores). Por tanto sus acreedores no pueden perseguir dichos bienes.
- El patrimonio fideicomitido no es objeto de quiebra, sino de liquidación.

# VENTAJAS y EFECTOS JURIDICOS

- El fondo fiduciario o patrimonio fideicomitido tiene sus ***propios*** acreedores.
- El FIDUCIARIO ***no responde*** con sus bienes propios por las consecuencias de la administración, con la salvedad que establece la ley.
- solo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos
- El FIDUCIARIO es el ***dueño*** de dichos bienes y tiene la plena administración y disposición de los mismos, ***con las restricciones que se impongan en el contrato***, las que se ***inscriben*** en el registro respectivo, si los bienes fuesen registrables. Si los bienes no fuesen registrables la restricción no tiene sino la publicidad del propio contrato.

# VENTAJAS y EFECTOS JURIDICOS

- El FIDUCIARIO deberá dar a publicidad, en todo acto que desarrolle como consecuencia del fideicomiso, su carácter de tal, a fin que las consecuencias de dichos actos se cumplan respecto del patrimonio fiduciario y no sobre el propio.-
- **El Fiduciario adquiere la titularidad “al sólo efecto” de cumplir con la manda encomendada, esto es la finalidad del fideicomiso.**
- EL FIDUCIARIO está legitimado por la ley para ejercitar todas las acciones que sean necesarias en defensa de los intereses del fideicomiso y de los bienes que lo componen. Sin perjuicio de ello tiene las acciones que le corresponde a su carácter de ***dueño.-***



# TERMINACION DEL CONTRATO

- CUMPLIMIENTO del plazo o condición: El fideicomiso concluye por cumplimiento del plazo o de la condición a la que estaba sujeto.
- REVOCACIÓN DEL FIDUCIANTE, si se hubiese expresamente reservado dicha facultad en el contrato, por lo que su omisión lo convierte en IRREVOCABLE.
- DEMÁS causales previstas en el contrato.-

## CONSECUENCIAS

- La terminación del contrato obliga al FIDUCIARIO a transferir los bienes al FIDEICOMISARIO o persona designada en el contrato.

# VENTAJAS ECONOMICAS

- Gran versatilidad y adaptabilidad de esta figura para resolver múltiples proyectos de carácter económico.
- Al quedar encapsulado el activo fideicomitido, da gran seguridad al inversor, pues aísla el riesgo y lo reduce exclusivamente al emprendimiento a realizar.
- Limita la masa de acreedores a los propios del fideicomiso y por tanto garantiza que el fin será cumplido, y puede cuantificarse con mayor precisión el riesgo empresarial.
- Puede agrupar a diferentes “paquetes de acreedores” y fijar entre ellos diferentes preferencias en cuanto al cobro de sus créditos.

# OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

- Obligaciones **s/contrato** y la ley .  
Finalidad establecida por el **fiduciante**, con las limitaciones del contrato.
- Debe mantener los **bienes** fideicomitidos **separados** del resto de sus activos (contabilidad separada)
- Debe **transferir** los bienes a quien corresponda a la finalización del fideicomiso (beneficiario, fiduciante o fideicomisario).

# OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

- Debe **rendir cuentas** de s/establece el contrato con una periodicidad de al menos una vez al año.
- Responsabilidad por los actos realizados en el cumplimiento del encargo:
  - En principio no responderá con su propio patrimonio, haciéndolo únicamente con los bienes fideicomitidos.
  - Esta limitación de responsabilidad lo es siempre que el fiduciario actúe con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios (art. 6) sin defraudar la confianza en el depositada y respetando las obligaciones que le imponen la ley y el contrato.

# FIDEICOMISOS

clases de fideicomisos

# CLASES DE FIDEICOMISOS

## FIDEICOMISO TESTAMENTARIO

Es el que se constituye por testamento S/el Código Civil.-

## FIDEICOMISO FINANCIERO

Alternativa de financiamiento de una empresa. Opción de inversión en el mercado de capitales. Fiduciario entidad financiera o S.A. autorizada por CNV.

## FIDEICOMISO ORDINARIO

Por la **finalidad principal:**

- Administración
- Garantía
- Inversión
- Inmobiliarios
- Agropecuarios
- De Comercio Exterior

# FIDEICOMISOS FINANCIEROS

FIDUCIARIO

ENTIDAD  
FINANCIERA  
SOCIEDAD  
AUTORIZADA

CNV

Los derechos de los beneficiarios

TITULOS  
títulos de deuda o  
certificados de  
participación

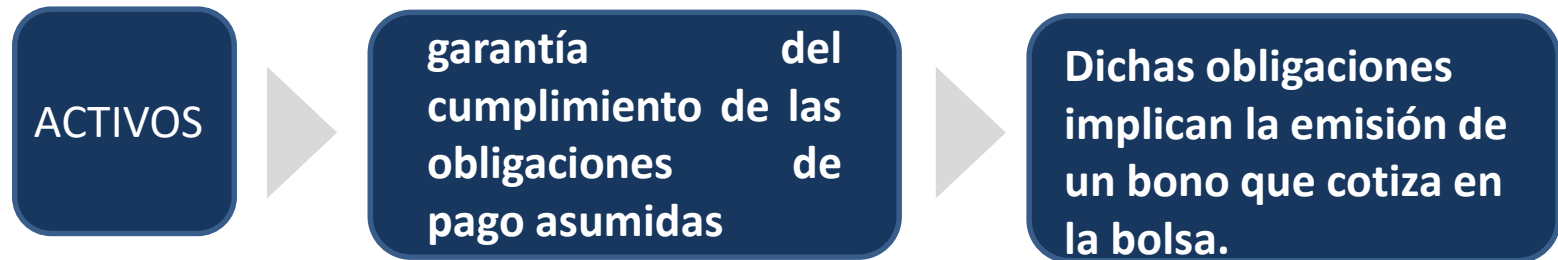
OBJETO DE  
OFERTA  
PUBLICA

Mecanismo de financiamiento de empresas y  
estados

INVERSIONES EN EL MERCADO DE CAPITALES


Separan de su patrimonio EL ACTIVO  
Generan RENTA AL TOMADOR  
de los valores negociables emitidos

# FIDEICOMISOS FINANCIEROS



Integra el denominado "proceso de titulización de activos o securitización".

La titulización permite la conversión de activos ilíquidos en activos líquidos a través de la emisión de valores negociables (en el caso valores fiduciarios).



- Fideicomisos de Tarjetas Bancarias
- Fideicomisos de ganadería
- Fideicomisos Agrarios
- Fondos comunes de inversión Financieros
- Fondos comunes de inversión Inmobiliaria



# FIDEICOMISOS de GARANTIA

Consiste en un fideicomiso por el cual el fiduciante transfiere al fiduciario un bien (una cosa inmueble o mueble) en propiedad fiduciaria, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero (acreedor-beneficiario) con instrucciones de que, no pagada la misma a su vencimiento, el fiduciario procederá a disponer la cosa, y con su producido neto desinteresará al acreedor, debiendo reintegrar al fiduciante el remanente líquido que restare.

FIDUCIANTE

TRANFIERE

FIDUCIARIO

Garantizando  
una obligación

A favor 3ro  
BENEFICIARIO-ACREEDOR

No Cumple Objeto  
Se dispone del bien

Se retribuye al  
acreedor

**INMOBILIARIO  
TERRENO  
PROPIEDAD EN GARANTIA**

**HIPOTECA  
DE UN BIEN  
PRENDA**

- **Negocio de Garantía Autónoma**
- **El objeto de la garantía no esta en el patrimonio del deudor.-**
- **Constituye una garantía auto-liquidable.**
- **Se evitan los trámites de ejecución judicial - como de la hipoteca o la prenda-, con la rapidez y economía que ello supone.**
- **El bien fideicomitado queda fuera de la acción de los otros acreedores del fiduciante y de los del fiduciario, dado que constituye un patrimonio separado.**

# clases de fideicomisos

La ley sólo establece tres clases de fideicomiso:

- El testamentario
- El fideicomiso financiero
- El fideicomiso residual u ordinario

**FIDEICOMISO  
ORDINARIO**

**INMOBILIARIO**

Son todos aquellos  
que no sean  
testamentarios o  
financieros

# FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

Medio de Financiamiento  
en Argentina en el  
mercado de la  
construcción



**AL COSTO  
p/Inversor**

**INMOBILIARIO  
c/precio fijo**

**FC Fiduciario  
Inmobiliario**

# FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

**En nuestro país tienen una aplicación directa , dado los ciclos económicos inciertos**

**Medio de inversión**

**Inversión pozo /preventiva**

**Inversión terminada**

**Riesgo?**

En los EE.UU. no se puede, porque está prohibido que los fideicomisos utilicen la plata de preventas para financiar las obras.

Defensa de los compradores.

El dinero de las preventas se debe depositar en una cuenta, para garantizar la devolución a los compradores si el negocio fracasa.

Por lo tanto, los desarrolladores deben incorporar el capital ajeno contrayendo préstamos bancarios.

# FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

## Financiamiento del Proyecto Inmobiliario

**Grupo de inversión**

**La obra totalmente financiada**  
**Financiamiento en etapas**  
**Financiamiento contra**  
**adquisición de unidades**  
**Financiamiento mix con Banco**

**Tipos de Inversores**  
**en el mercado**

**Inversores sobre Unidades**  
**Funcionales**  
**Inversores de tasa/renta**

# *fideicomiso inmobiliario al costo*

- 1 Emprendiendo inmobiliario con fondos de terceros.
- 2 Inversores son fiduciantes
- 3 El inversor ingresa al pozo a precio de COSTO
- 4 Se obligan a aportar los fondos p/terreno y Obra.
- 5 El fiduciario recibe el dominio de los fondos p/terreno/obra, temporal y condicionada.
- 6 Finalizadas las obras y afectado el inmueble o el loteo a la PH, transmitirá a los beneficiarios el dominio
- 7 Fiduciaria tiene menos márgenes de ganancias
- 8 FIDUCIANTE «A» FIDUCIANTE «B» No tributa Ganancias
- 9 Empresa Constructora/Desarroladora no puede ser Fiduciante

# *fideicomiso inmobiliario precio fijo*

- 1 Mix de inversores iniciales Constructora /Desarrolladora
- 2 Inversor inicial al pozo a precio de costo
- 3 Se obligan a aportar los fondos p/terreno y Obra.
- 4 Emprendiendo con fondos de una parte % x.
- 5 Inversores a precio de Mercado
- 6 Inversores son fiduciantes
- 7 El fiduciario recibe el dominio de los fondos p/terreno/obra, temporal y condicionada.
- 8 Finalizadas las obras y afectado el inmueble a la PH o al de Loteo, transmitirá a los beneficiarios el dominio
- 9 FIDUCIANTE » A«B»C» Si tributa Ganancias
- 10 Fiduciaria tiene mayor márgenes de ganancias y mayor riesgo



# ESQUEMA DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS



# FIDEICOMISOS de CONSTRUCCION

## Fiduciantes

- Persona Física
- Persona Jurídica
- Empresa Constructora
- Empresa Desarrolladora

## Objeto

- Construcción de un inmueble
- Adquisición terrenos
- Construcción Barrio

## Fiduciario

- Administración Fiduciaria

## Tipo de Fideicomiso

- Obra al costo
- Precio Fijo
- Aporte Fiduciante en \$ - en tierra (flujo de fondos)

## Beneficiario

- Inmueble costo puro
- Inmueble precio fijo en \$ en USD
- Edificación multifamiliar
- Entrega de unidades funcionales como contraprestación al aporte al fondo fiduciario

# COMPONENTES DEL CONTRATO

- Precontratos con los suscriptores
- Precontrato con el titular de inmueble (terreno)
- Contrato de fideicomiso
  - originario
  - adhesión
  - auditoria y control
  - bancarios para utilización de cuentas fiduciarias y gastos
  - Contrato de asesoramiento legal
  - Asesoramiento financiero
  - Asesoramiento contable-impositivo
  - Asesoramiento Notarial-Escribano Público

# COMPONENTES DEL CONTRATO

- Desarrollista
- Contrato Proyectistas
- Director Técnico de obra
- Empresa Constructora
- Administración/contrato de construcción/gremios
- Componentes del contrato de adhesión
- Instrumentación de las ventas/transferencias (por fideicomiso)

# CONTENIDO DEL CONTRATO

- Partes y definiciones: fiduciantes beneficiarios fiduciario bienes fideicomitidos
- Denominación- objeto-constitución
- Aportes económicos plazo de duración
- Administración fiduciaria: derechos y obligaciones del fiduciario
- Derechos y obligaciones de los fiduciantes/beneficiarios: integración de los aportes, forma de pago, falta de pago, rescisión reemplazo de inversor
- Proyecto y cronograma de obra
- Extinción - finalización del fideicomiso
- Mecanismo de transferencia de Activos
- Escrituras traslativas de dominio

# Fiduciario/Administrador

- Contrato definir
- Disposiciones para administrador del fideicomiso
- Objetos y Alcances
- Informes del administrador
- Responsabilidades
- Cambio y remoción del fiduciario

## Impositivo Contable

- Impuestos aplicables al Fideicomiso
- Impuestos aplicables a la inversión
- Impuestos aplicables sobre la contratación
- Registros impositivos
- IVA- IIBB

## Legales-Jurídicos

- Estructuración legal del emprendimiento
  - Suscripción simultánea de actos jurídicos
- Seguimiento de contingencias legales
- Cierre del proceso y del fideicomiso

# Estructura Financiera de la Inversión

- Captación de la inversión
- Estructura de desembolso de la inversión
  - Por única vez
  - De a tramos
  - Contra avance de obra
- Recupero de la inversión
- Repago de los pasivos fiduciarios
- Fijación de precio de comercialización

# Comercialización

- Venta de unidades pre-venta y unidades resultantes
- Ventas por el Fideicomiso
- Venta por Inmobiliaria
- Precio de venta de comercialización
- Medios de Promoción
- Erogación gastos de Comercialización



## AL COSTO p/Inversor

El inversor ingresa  
al pozo a precio de  
COSTO  
C/aporte de terreno  
C/adquisición de  
terreno  
Financiamiento de  
terceros  
Menos beneficios-  
Menos riesgos  
No tributa  
ganancias

## INMOBILIARIO c/precio fijo

Inversor inicial  
Constructora  
Desarrollista  
El inversor inicial al  
costo  
Hay financiamiento  
propio de una parte  
Hay inversor a  
precio de Mercado  
Mayores Beneficios  
Mayor riesgo en el  
precio fijo  
Tributa ganancias

## FC Fiduciario Inmobiliario

Grupo desarrollador  
Inversor de renta  
Inversor m2  
Inversor inicial al  
pozo si/no  
Financiamiento  
para empresas  
Inversor a valor  
mercado  
Mayores beneficios  
Negocio financiero  
Tributan ganancias

# FIDEICOMISOS

## ASPECTOS IMPOSITIVOS

# DEFINICIONES

- El Fideicomiso no es sujeto de derecho o sea no tiene personalidad jurídica pero sí tiene PERSONALIDAD TRIBUTARIA (autonomía del Derecho Tributario).
- El **fiduciario** en tanto obre con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios por su gestión no responde con los bienes fideicomitidos (Art. 16 ley 24.441 aplicable en materia fiscal, con algunas salvedades).
- La transferencia de los bienes a título de “confianza” carente por tanto de “onerosidad”

# ANALISIS TRIBUTARIO DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

- I Doctrina de los Actos Neutros
- II onerosidad o gratuidad de la transmisión del patrimonio a fideicomitir
  - Actos onerosos
  - Actos Gratuitos
  - Actos neutros.
  - Título bajo el cual se realiza la transferencia fiduciaria
  - Impuestos a las transferencias de Bienes Inmuebles

En el contrato de fideicomiso se transfiere la propiedad de los bienes a título de confianza (transferencia neutra, ni onerosa ni gratuita,

Si existe pago de precio como consecuencia de la transferencia de la propiedad fiduciaria, estamos frente a una compraventa o cesión, pero nunca frente a fideicomiso

No estamos frente a un contrato donde las partes se deban ventajas reciprocas y que las prestaciones sean otorgadas entre las partes en forma equitativa, **no existe pago de precio, como tampoco existen fines de lucro, que surja de dicha transferencia fiduciaria por mas que el ánimo de ganancia se encuentre o no en el negocio subyacente. Todos estos elementos son propios del contrato de compraventa que si requiere onerosidad**

FIDEICOMISO AL COSTO

FIDEICOMISO A PRECIO DE VENTA

## IMPUESTOS DE SELLOS

IMPUESTO A LA TRANSMISION DE INMUEBLES ITI (Derogado 2024)

## IMPUESTO A LAS GANANCIAS

## IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA



FCI

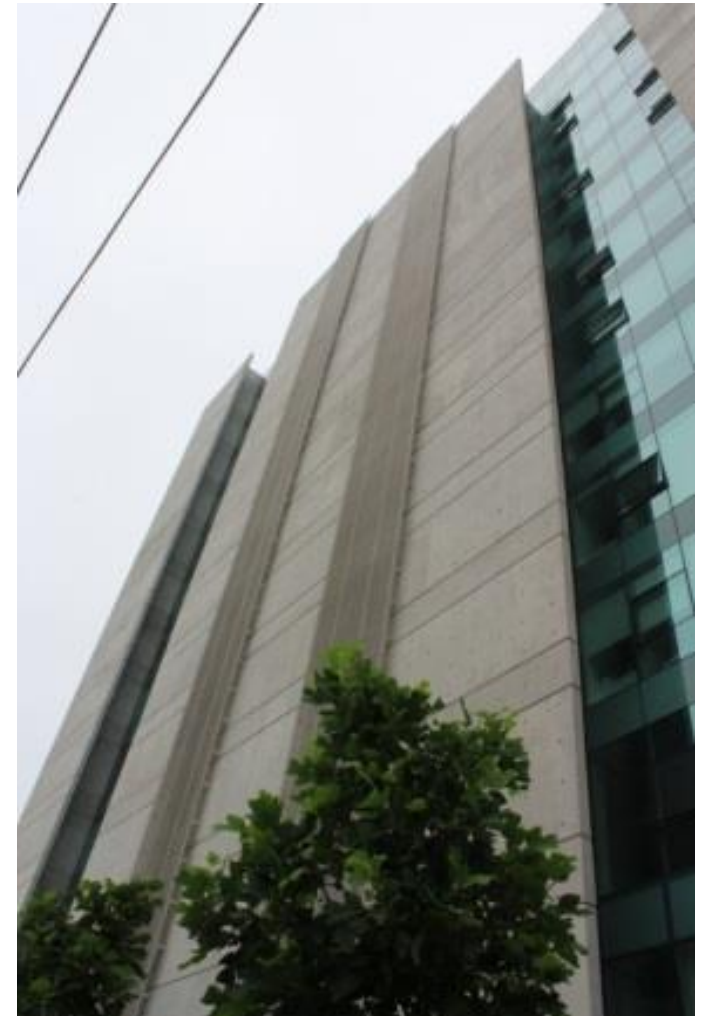
FONDOS  
COMUNES DE INVERSION

# FONDOS COMUNES DE INVERSION

**FC Fiduciario Inmobiliario**

**FCI Inmobiliaria - REITS**  
**(con oferta pública)**

**SECURITIZACION Hipotecas**  
**PRESTAMOS Hipotecarios**  
**LEVERAGE**



# FCFI

FONDO  
COMUN FIDUCIARIO IMMOBILIARIO



# FC Fiduciario Inmobiliario

- 1 Grupo Desarrollador para construcción de un proyecto
- 2 Inversor de renta/ Inversor de m2
- 3 Inversor inicial al pozo , no necesariamente al costo
- 4 Se obligan a aportar los fondos y Obra.
- 5 Emprendiendo con fondos de una parte % x.
- 6 Inversores fiduciantes % x
- 7 Inversores a precio de Mercado
- 8 El fiduciario recibe el dominio de los fondos p/terreno/obra, temporal y condicionada.
- 9 Medio de financiamiento externo

VEHICULO  
CONTRATO DE FIDEICOMISO

PROYECTO  
INMOBILIARIO



FIDUCIARIO

Arq./Ing.  
Contable  
Financiero  
Jurídico  
Notarial

Empresa  
Constructora  
Desarrollista  
Comercializa

Contrato de Fideicomiso de  
adhesión entre fiduciante y  
fiduciario

BANCO  
Financia Unidades FID C

BENEFIA  
RIOS C  
M2

HIPOTECAS

BENEFIA  
RIOS A-B  
RENTA O  
M2

FIDEICOMI  
SARIO

APORTE DE  
INMUEBLE  
CLASE A

INVERSORES  
INICIALES  
CLASE B

INVERSOR  
POS  
INICIAL  
CLASE C

FIDUC ORIGINARIOS

FID. ADHERENTES

FCFinm.

ESQUEMA

# FC Fiduciario Inmobiliario

10 Finalizadas las obras y afectado el inmueble a la PH o al de Loteo, transmitirá a los beneficiarios el dominio

11 Fiduciaria tiene mayor márgenes de ganancias

12 Si tributa Ganancias

13 FIDUCIANTE «A» FIDUCIANTE «B» FIDUCIANTE «C»

14 No están Normados por la Ley 24.441 . Sin oferta pública

## Participantes del proyecto- Medios de retribución

A

- Busca reunir varios proyectos inmobiliarios
- Entrega de unidades funcionales
- Puede ser por cuotas partes (sobre propio contrato fideicomiso)
- En general son Unidades completas

B

- Entrega de utilidades por venta de unidades funcionales por el Fideicomiso
- Obtener Rentabilidad por negocio subyacente
- Condo Hotel - Park Suite.-Eno Turismo
- Sistema mixto

VEHICULO  
CONTRATO DE FIDEICOMISO

PROYECTO  
INMOBILIARIO



FIDUCIARIO

Arq./Ing.  
Contable  
Financiero  
Jurídico  
Notarial

Empresa  
Constructora  
Desarrollista  
Comercializa

Contrato de Fideicomiso de  
adhesión entre fiduciante y  
fiduciario

BANCO  
Financia Unidades FID C

BENEFIA  
RIOS C  
M2

HIPOTECAS

BENEFIA  
RIOS A-B  
RENTA O  
M2

FIDEICOMI  
SARIO

APORTE DE  
INMUEBLE  
CLASE A

INVERSORES  
INICIALES  
CLASE B

INVERSOR  
POS  
INICIAL  
CLASE C

FIDUC ORIGINARIOS

FID. ADHERENTES

FCFinm.

ESQUEMA