



Curso Emprendimientos Inmobiliarios

FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS

arq.esp.pablo.peirone

MEDIOS DE FINANCIAMIENTO

Inversión directa-boleto compraventa

Fideicomisos

FC Fiduciario Inmobiliario

FCI Inmobiliaria - REITS

(con oferta pública)

CROWDFUNDING

SECURITIZACION Hipotecas

PRESTAMOS Hipotecarios

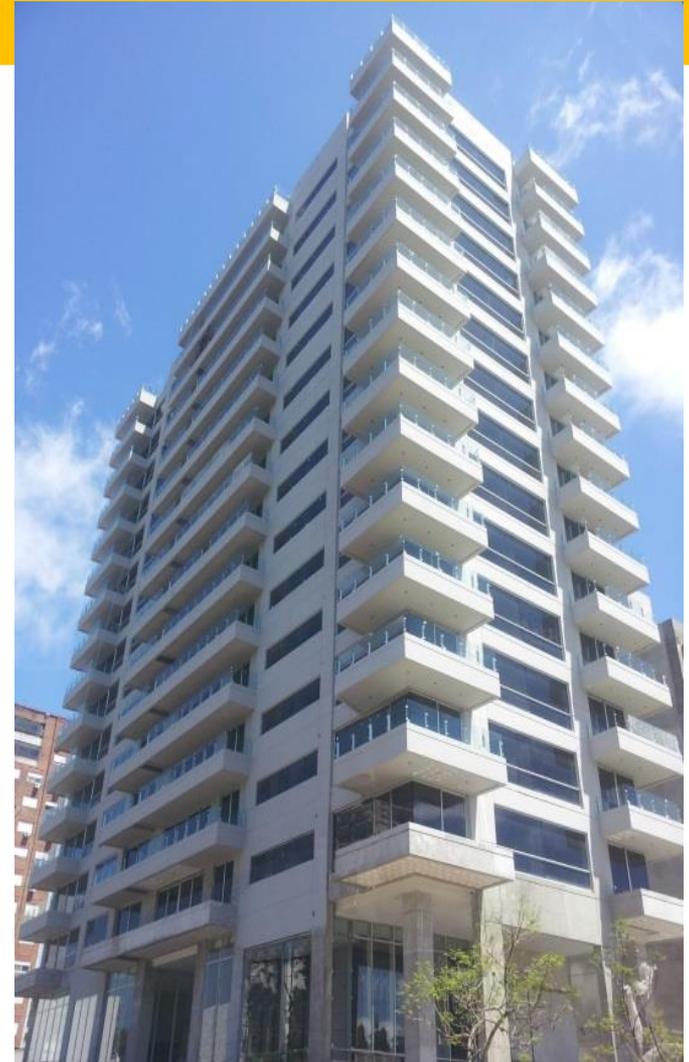
LETRAS HIPOTECARIAS

LEVERAGE

Medios de financiamientos

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 al costo



boleto compra venta

- La compra de un inmueble por boleto (sea pozo o no) es un salto de fe, el único instrumento que se firma y te hace titular del derecho real de dominio es **la escritura pública**, el resto siempre tiene sus riesgos.

Los riesgos pueden ser por mala fe, que le vendan el mismo depto. a varios, que desaparezcan, o puede ser de buena fe pero muere el constructor, lo inhiben, mil cosas pueden pasar.

- El boleto de compra venta no deja de ser una promesa de entregar la posesión y escriturar.

boleto compra venta

El boleto de compraventa al costo es el instrumento que reglamentará las operaciones y relaciones durante todo el proceso de construcción de la obra hasta su finalización

cláusulas más importantes

- **Identificación** de los interesados y del emprendimiento.
- **Precio y Forma de Pago.**
- El precio de venta se compone de **costos parciales**:
 - El porcentaje del valor correspondiente al **terreno** se abona al firmar el boleto (usualmente en dólares).
 - Se establece un precio básico de la **construcción** a abonar y determinación de cuotas, su cantidad y monto.
 - Pero ese precio básico puede reajustarse, ya que es al costo. **Índice de precios de la Cámara Argentina de la Construcción.**

- Se conviene que se entienda por **costo** de la obra toda aquella erogación y/o gasto necesario para la ejecución de la misma, que no sea costo del terreno: desde material y costo del terreno hasta gastos administrativos, seguros y multas y las utilidades (ganancias) que se esperan de la obra.
- El comprador participa en todos estos costos en la **proporción del porcentaje que le corresponde**. Dicha proporción se establece en este contrato.
- **Planos y medidas:** Las medidas indicadas en los planos suscriptos son provisorias y podrán ser afectadas si así lo requiere la obra.
- **Memoria descriptiva:** calidad, composición y marca de los artefactos, accesorios y materiales de construcción, así como de los detalles constructivos y de terminación.
- **Posesión:** Se establece fecha y un plazo de gracia
- **Escrituración:** Se designa escribano que la hará y se indica qué gastos tiene que abonar el comprador en ese momento: seguro de incendio, fondo de reserva, gastos administrativos, sellados, honorarios profesionales
- Cláusulas por **incumplimiento** del comprador o vendedor

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”

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

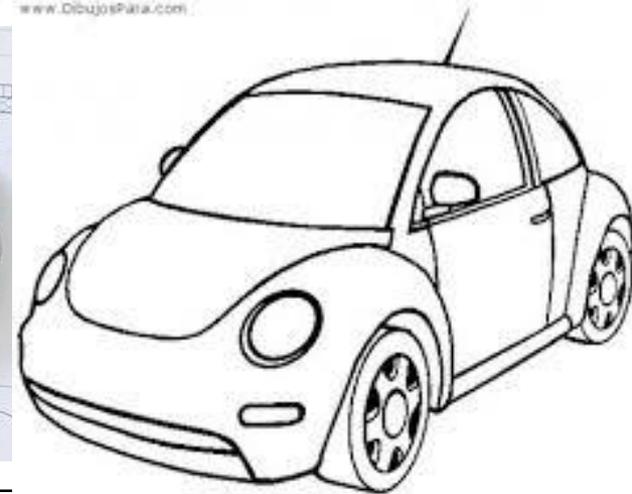
- ARTICULO 1666. Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla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

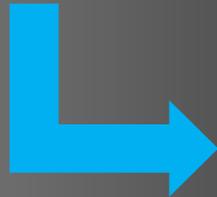
DEFINICION

- 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.**

ESQUEMA INICIAL

1- FIDUCIANTE

TRANSMITE BIENES



2- FIDUCIARIO

PATRIMONIO FIDUCIARIO

PLAZO

CONDICION

RESULTADO

3- BENEFICIARIO

FRUTOS Y BENEFICIOS

4-FIDEICOMISARIO

PATRIMONIO FINAL



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.**

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.

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 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

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

- Emprendiendo inmobiliario con fondos de terceros.
- Inversores son fiduciantes
- El inversor ingresa al pozo a precio de COSTO
- Se obligan a aportar los fondos p/terreno y Obra.
- El fiduciario recibe el dominio de los fondos p/terreno/obra, temporal y condicionada.
- Finalizadas las obras y afectado el inmueble o el loteo a la PH, transmitirá a los beneficiarios el dominio
- Fiduciaria tiene menos márgenes de ganancias
- No tributa Ganancias

FIDUCIANTE «A» FIDUCIANTE «B»

- Empresa Constructora/Desarrolladora no puede ser Fiduciante

fideicomiso inmobiliario precio fijo

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

ESQUEMA DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS



FIDEICOMISOS de CONSTRUCCION

Fiduciarios

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

Objeto

- Construcción de un inmueble
- Construcción lote
- 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

Material elaborado por Arquitecto Pablo Peirone



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
INGENIERÍA