

El motor de los nuevos barrios

Fecha: 30/08/2008 - Fuente: Clarín - Página: 16-17/Countries

SERVICIO | FIDEICOMISOS Y SISTEMAS DE CONSTRUCCION AL COSTO: Se convirtieron en una herramienta clave para financiar el desarrollo de urbanizaciones. La mayoría de los proyectos se concentra en Tigre y zona sur. Cómo se instrumentan y qué beneficios ofrecen.

Gonzalo Berguerand ESPECIAL PARA CLARIN.

Entre las múltiples oportunidades de inversión que ofrece el mercado de urbanizaciones cerradas, hay una herramienta que en los últimos años se puso al tope de la preferencia de los compradores. Se trata de los fideicomisos y sistemas similares de inversión al costo, que se impusieron como una alternativa para financiar nuevos proyectos, ofreciendo una mayor seguridad jurídica al público; y a la vez, atractivas tasas de rentabilidad.

Este mecanismo financiero nació hace poco más de una década, en 1995 cuando se sancionó la Ley 24.441 que lo regula. En este tiempo se transformó en un instrumento clave para el desarrollo de grandes proyectos urbanos, con más de 15.000 lotes adjudicados (ver "Una herramienta.") en los principales circuitos inmobiliarios del conurbano bonaerense.

El ABC del sistema

El sistema de fideicomiso tiene cuatro pasos bien definidos. En primera instancia, los desarrolladores ubican un predio que sea apto para el desarrollo de un barrio y analizan sus características técnicas (accesos, suelos e hidráulica, entre otros). Si el proyecto es viable firman una opción de compra y diseñan un anteproyecto, calculando los costos de construcción y financiación.

Como segundo paso, se realiza una suscripción de lotes hasta cubrir el costo total del proyecto. Luego, una vez que se reúne el monto total calculado para la realización del proyecto, se hace efectiva la opción de compra y se escritura la tierra mediante un fideicomiso. Y por último, cuando se finalizan las obras (generalmente con un plazo de 24 a 48 meses) se entrega la administración del barrio al consorcio que los vecinos y/o dueños de los lotes elijan mediante asamblea.

Martín Machado, integrante de la Unidad de Negocios de Toribio Achával -responsable de varios desarrollos con fideicomiso en la zona sur- explica por qué es una inversión segura. "Es que los bienes del fideicomiso (la tierra, principalmente) y los aportes de los suscriptores o fiduciarios tienen destino por contrato, es decir que únicamente pueden ser aplicados al cumplimiento del mismo. La otra característica importante es que ese patrimonio fiduciario es inembargable ante cualquier contingencia que pueda sufrir el desarrollador del proyecto o cualquiera de las partes integrantes del mismo".

Los especialistas destacan esta última ventaja ya que el fideicomiso crea un "patrimonio separado" de los bienes con respecto a las personas físicas y/o jurídicas, exceptuándolos de riesgos como ejecuciones, divorcios, quiebra o muerte.

Precios atractivos

Otro atractivo de los sistemas al costo viene por el lado de la rentabilidad. Aunque no hay cifras oficiales, una rápida observación de los proyectos en marcha y la evolución histórica de los que ya están suscriptos y consolidados muestra que, en muchos casos, la rentabilidad se acerca al 30 por ciento anual.

Jorge O'Reilly, socio director de la desarrolladora Eidico, cuenta que "si el proyecto sale a valores, por ejemplo, un 50 por ciento inferiores a propuestas similares en la misma zona, es esperable que una vez finalizado se alcancen los mismos valores".

Por último, el sistema de fideicomiso o inversión al costo acerca los proyectos a más público ya que la suscripción de los lotes se realiza por una pequeña parte del costo total del mismo (en general un 20 por ciento) y brinda planes de financiación en pesos para los suscriptores.

