

FAQs

¿Cuáles son las funciones de un desarrollador inmobiliario?

Es la empresa que por sus conocimientos, experiencia y capacidad financiera y técnica, arma con diferentes actores, un proyecto residencial, comercial o industrial, que prevé será absorbido por el mercado y dará a los socios de dicho desarrollo, unos rendimientos suficientemente atractivos, en determinado periodo de tiempo.

¿Qué es un Negocio Fiduciario?

Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales, una persona natural o jurídica entrega a una Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos, la administración de uno o más bienes determinados, transfiriendo o no la propiedad de los mismos a un patrimonio autónomo, para que se cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del mismo constituyente o de un tercero.

¿Qué es un Fideicomiso Mercantil?

Es el contrato por el cual una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el propio contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

¿Quiénes forman parte de un Fideicomiso Mercantil?

Los constituyentes (también llamados fideicomitentes) y los beneficiarios. Pueden actuar como Constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil. Cuando un tercero distinto del constituyente se adhiere y acepta las disposiciones previstas en un contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios se lo denominará Constituyente Adherente. Cabe la adhesión en los contratos en los que se haya establecido esa posibilidad.

Serán Beneficiarios de los fideicomisos mercantiles, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el Constituyente en el contrato.

¿Qué es un Fideicomiso Inmobiliario?

Es un tipo de fideicomiso, donde el Constituyente transfiere uno o varios inmuebles y/o el dinero necesario para adquirirlos al Fideicomiso Mercantil, con el fin de desarrollar sobre aquellos un proyecto inmobiliario, bajo la administración de una Fiduciaria que realiza gestiones administrativas relacionadas con la ejecución del referido proyecto, previa certificación de un punto de equilibrio y de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato de constitución de dicho Negocio Fiduciario. Los fideicomisos inmobiliarios buscan dar seguridad a constituyentes, promotores, compradores, financistas y terceros respecto a la correcta administración y uso de los recursos del proyecto inmobiliario.

¿Qué es el Punto de Equilibrio de un proyecto inmobiliario?

Es el nivel de producción en el que los beneficios por ventas son exactamente iguales a la suma de los costos fijos y los variables. No es una técnica para evaluar la bondad o no de un emprendimiento, sino que se trata del punto mínimo de producción al que debe operarse para no incurrir en pérdidas. Puede, sin embargo, haber ganancias, pero éstas ser insuficientes para hacer atractivo el proyecto.

¿Cómo se mide la rentabilidad de un proyecto?

Se entiende como rentable a aquella inversión en la que el valor de los rendimientos que proporciona es superior al de los recursos que utiliza. Para determinar la rentabilidad de una inversión, o para decidir entre varias inversiones alternativas en términos de rentabilidad, se emplean indicadores tales como el Valor Actual Neto, la Tasa Interna de Rentabilidad o el Pay-Back o Periodo de Retorno.

¿Cómo se determinar el Valor Presente y el Periodo de Retorno de la inversión?

El Valor Actual Neto (VAN) es un procedimiento que permite calcular el valor presente de los flujos de caja futuros que se originan por la inversión. Se descuenta al momento actual todos los flujos de caja futuros del proyecto, se resta la inversión inicial y se obtiene el valor actual neto del proyecto. El periodo de retorno de la inversión (PRI) es una herramienta que mide el plazo de tiempo que se necesita para que los flujos netos de efectivo recuperen su inversión inicial.

¿Cómo se calcula la Tasa Interna de Retorno de un proyecto?

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es el promedio anual de los rendimientos que genera una inversión durante el periodo en que dura el proyecto y, por lo tanto, la inversión. Es una herramienta útil para comparar varias propuestas de inversión. Las inversiones que muestran un TIR mayor son más aconsejables que los que presentan tasas menores. A partir del valor actual neto (VAN), la tasa interna de retorno hace que éste se iguale a 0.

¿Qué es el hurdle rate?

Es la tasa de rendimiento mínima aceptable de un proyecto. Una vez superado ese nivel de rentabilidad, comienzan a devengarse las comisiones variables asociadas a la performance del emprendimiento.