

PROGRAMA DE ESPECIALIZACIÓN EN FIDEICOMISOS AL COSTO

3 MESES | 60 HS. EN PLATAFORMA

Hacer un desarrollo inmobiliario es complejo. Afortunadamente hoy en día hay modelos de gestión que permiten acotar sus riesgos y, sin lugar a dudas, uno de los más eficientes e innovadores es el fideicomiso, especialmente el llamado Fideicomiso al Costo. A lo largo del curso EN-Real Estate y sus colaboradores vuelcan una sólida y extensa experiencia para responder a preguntas tales como: ¿Por qué el éxito del formato?, ¿cómo se estructuran y fondean este tipo de desarrollos? ¿Qué riesgos, pros y contras asumen los actores involucrados? ¿Cómo hacer un cálculo de rentabilidad? ¿Cuál es la retribución del desarrollista?... entre muchas otras importantes cuestiones.

OBJETIVOS GENERALES:

- Conocer qué es y cómo se aplica la figura del fideicomiso a los emprendimientos inmobiliarios.
- Reconocer las características de los fideicomisos al costo.
- Comprender la estructuración legal y funcionamiento de la figura del fideicomiso al costo.
- Identificar las variables para la estructuración, instrumentación y comercialización del negocio.
- Calcular los impuestos y momentos en los cuáles la carga tributaria impacta fuertemente sobre el proyecto.

DIRIGIDO A:

Profesionales y emprendedores orientados al desarrollo de negocios en Real Estate que buscan un marco profesionalizado para lograr un buen control de gestión y obtener mejores resultados.

Desarrolladores. Arquitectos. Constructores, Brokers. Abogados. Consultores. Contadores. Financistas. Ingenieros. Inversores. Licenciados en Administración.

LOS CURSOS INCLUYEN

- Videos exclusivos, interactivos con el aprendizaje
- Ejemplos prácticos y casos de estudio reales
- Ejercitación individual y grupal, aprendizaje creativo
- Conferencias de desarrollistas destacados invitados
- Foros y sesiones grupales en vivo, internas y con invitados, en temas clave
- Lecturas seleccionadas para contexto de estudios, exclusivas, aportadas por BRE Ediciones

LABORATORIO DE PROYECTOS:

Durante el desarrollo de los cursos los participantes podrán introducir sus proyectos personales para recibir feedback y asesoramiento en temas vistos, que sean de conocimiento por parte del staff académico del curso.

Staff Académico

Arq. Damián Tabakman / Dr. Agustín Perez Cambiasso / Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui / Cr. Mariela Schenone

APLICACIÓN PRÁCTICA: Nuestros cursos están desarrollados con equilibrio entre teoría y práctica. Cada módulo alterna distintos formatos de contenidos con ejercicios para enfocar el conocimiento en la acción.

Módulo 1: El fideicomiso

Definición. El fideicomiso como encargo de fe y sinónimo de confianza. El concepto de propiedad imperfecta y dominio fiduciario. Patrimonio de afectación y encapsulamiento del activo. Los roles: el fiduciario, los fiduciarios, los beneficiarios y el fideicomisario. Derechos, obligaciones y responsabilidades de cada uno.

Módulo 2: Estudio de factibilidad e Investigación de Mercado

Contratos. Indicaciones y contra-indicaciones. La rendición de cuentas. Responsabilidades de las partes. El fiduciante como inversor. El fideicomiso y el financiamiento bancario de emprendimientos. ¿Siempre sirve la figura del fideicomiso para proyectos inmobiliarios?

Módulo 3. El arte de financiar emprendimientos

¿Qué es una obra al costo? Impacto comunicacional del concepto. La ganancia del desarrollista en este tipo de proyectos. Particularidades locales que afectan al formato: la prohibición de indexar. Sistemas complementarios y/o alternativos: costo cierto, costo prefijado, tope máximo garantizado. El fideicomiso como herramienta eficiente para delimitar responsabilidades.

Módulo 4: Casos particulares de financiamiento

¿Por qué los líderes del mercado, que inventaron el formato, lo han sometido a una reingeniería total? Fundamentos y razones. Experiencias y casos concretos desfavorables. Ejemplos reales de proyectos de envergadura exitosos que optaron por no organizarse como fideicomisos al costo. Modelos comparados para estructurar los desarrollos. Esquemas nacionales y experiencias internacionales: EEUU, España.

Módulo 5: Fideicomisos al costo en la práctica

Que hace falta para poner en marcha un fideicomiso al costo. Decálogo de la comercialización en este tipo de emprendimientos. La suscripción. Qué conviene hacer y cuáles son las cosas que deben evitarse. La comunicación a los inversores. Política de acopios. La postventa. Riesgos asociados a mitigar: mayores costos, terminación de la obra, demoras, demandas, morosidad.

Módulo 6: Aspectos tributarios

Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta en un fideicomiso al costo según cada sujeto (fideicomiso, fiduciante beneficiario y no beneficiario, beneficiario no fiduciante y fiduciario). IVA e ingresos brutos. Tratamiento particular del fiduciante. Impuesto a la transferencia de inmuebles y sellos. Bienes personales.

CONFERENCIA CON ESPECIALISTAS: Miguel Camps (Pte. de ARGENCONS) - Jorge O'Reilly (Pte. de EIDICO)