

Finanzas → DOS FIRMAS DE PRESTIGIO SE UNEN PARA APORTAR A UN MERCADO EN DESARROLLO

Profesional y multidisciplinario. La actual coyuntura del mercado inmobiliario muestra condiciones para el desarrollo local de dos productos ya probados a nivel mundial. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los Fideicomisos de Construcción al Costo llegan de la mano de Julio Villamide y PricewaterhouseCoopers para asesorar a pequeños inversores

Ideal para diversificar el riesgo inmobiliario

Por **Adriana Trinidad**
atrinidad@observador.com.uy

Si usted tiene por ejemplo US\$ 50 mil y le gustaría invertir en el sector inmobiliario en forma diversificada –en lugar de comprarse un apartamento y depender enteramente de si lo alquila o no– o es propietario de un predio estratégicamente bien ubicado y no sabe qué hacer con él, entonces preste atención a dos novedosos productos que están por salir al mercado: los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los Fideicomisos de Construcción al Costo. Estos instrumentos son el fruto de una alianza entre Julio Villamide y Asociados y PricewaterhouseCoopers.

En diálogo con *Café & Negocios*, Julio Villamide y el director de PricewaterhouseCoopers, Daniel Porcaro, señalaron que desde hace un tiempo ambas firmas vienen acercando propuestas al mercado inmobiliario –el que ha tenido un claro auge de construcción–, pero que visualizaron que se requería de un mayor profesionalismo para concretar esas operaciones. “La ola de inversiones tanto nacionales como extranjeras seguirá a pesar de la crisis, aunque en otra medida, porque el valor de los inmuebles también ha caído en otros países y el país deberá competir más”, sostuvo Villamide.

En este contexto, ambas firmas intentarán innovar con esos dos productos que, según los ejecutivos, están en consonancia con la actual coyuntura.

DIVERSIFICACIÓN DEL RIESGO
Los Fondos de Inversión Inmobiliaria están destinados a



SOCIOS.
Villamide y Porcaro sellaron la alianza con una firma

□ TERRENOS VALIOSOS Y PROYECTO LLAVE EN MANO

El Fideicomiso de Construcción al Costo tienen el cometido de asistir a inversores y desarrollistas en el desarrollo de proyectos de tipo residencial estén en la etapa que estén, pero especialmente apunta a aquellos dueños de terrenos que no tienen un destino específico para esos predios estratégicamente bien ubicados por los que hoy se paga buen dinero.

A estos propietarios, Villamide y Price le entregan el proyecto llave en mano y con una estrategia de comercialización a cargo de Conosur Real State.

De este modo, el proyecto es atendido de forma profesional desde su etapa más primaria hasta su concreción.

EL DATO

Los Fondos de Inversión tendrán un monto mínimo pero la idea es que haya un mix muy amplio y fondos específicos para un desarrollo o proyecto en particular

Si bien la conformación del Fideicomiso implica un tiempo que puede ser largo –porque no se pone en marcha hasta que el conjunto de unidades se adjudica totalmente–, uno de los aspectos más interesantes es precisamente que no apunta a obras de gran magnitud, sino a proyectos cuya inversión requiere un máximo de US\$3 o US\$4 millones.

En estos Fideicomisos también está contemplada la posibilidad de abordar proyectos en varias etapas. Por ejemplo en aquellos casos en que se trate de un complejo de 10 edificios, se pueden ir construyendo los edificios en etapas en tanto se van concretando las ventas del resto del proyecto.

inversores que están dispuestos a dejar la gestión en manos de expertos encargados de armar un portafolio que variará según el nivel de riesgo que se asuma, la moneda en la que se invierta, etc. Se trata de una diversificación del riesgo inmobiliario en productos que pueden ir desde apartamentos, oficinas, locales comerciales, y todo emprendimiento que sirva para obtener renta, la cual pasa a formar parte del Fondo y luego se distribuye entre los integrantes.

“Los Fondos buscan atraer a esos inversores que tienen US\$ 50.000 y en vez de comprarse un apartamento y depender enteramente de si lo alquila o no, puede diversificar la inversión y, con el asesoramiento que le brindamos, prever cómo va a ser la evolución del portafolio”, especificó Villamide.

SEGURIDAD PARA DESARROLLAR

Los Fideicomisos al Costo – muy utilizados en la región y sobre todo en la Argentina post crisis–, permiten que un desarrollista lleve a cabo sus emprendimientos con mayor certeza respecto a lo que le puede salir el producto al consumidor final (ver apunte en esta página).

Porcaro explicó que “ante el panorama actual de incertidumbre sobre la evolución de los costos, precio y tipo de cambio, busca dar la mayor certeza posible al desarrollista sobre la rentabilidad requerida del proyecto, y a los compradores sobre el precio a pagar por su unidad”. Al ajustar las cifras, estos Fideicomisos permiten además hacer ahorros de entre el 20% y el 30% en el valor del mercado.

Podrá establecerse en dólares o en UI, moneda en la que se concretó el 95% de los préstamos para viviendas durante 2008.

Contar con más de 132.000 profesionales en todo el mundo nos hace grandes.
Cada uno de ellos nos hace únicos.

Santander
EL VALOR DE LAS IDEAS