

Domingo 03 de marzo de 2013 | Publicado en edición impresa

Mi bolsillo / Inmuebles

# Qué analizar antes de entrar en un fideicomiso al costo

Índice de ajuste, trayectoria de la desarrolladora y efectiva propiedad del terreno son algunos de los puntos a tener en cuenta

Por Carlos Manzoni | LA NACION

Ver comentarios | Tweet | Me gusta 4

En un país como la Argentina en el que no hay crédito hipotecario y se hace difícil ahorrar para acceder a la vivienda propia, es cada vez más común para quienes buscan comprar un inmueble escuchar este consejo: "Entrá en un fideicomiso al costo". No obstante, los que se decidan a usar esta figura deberán tener en cuenta ciertos detalles, para no sufrir dolores de cabeza en el futuro.

En principio, se debe entender que el fideicomiso es una herramienta jurídica y no un negocio en sí mismo. Por eso, Alberto Forti, presidente de Caepsa, recomienda analizar el negocio subyacente, ya que, si bien el instrumento goza de buena reputación, es posible que haya operaciones que no salgan como se lo espera o que se necesite una inversión mayor a la prevista.

En cuanto a las sumas necesarias para entrar, Darío López, socio de la desarrolladora Arquitectónica, dice que varían según la zona. En Belgrano y Núñez, el monto total tiene un piso de \$ 590.000, para un monoambiente. "Se entra con un 30% de esa suma al firmar la adhesión - explica López-. Después, hay un plan de cuotas que tiene que ver con el plazo de la obra (en promedio, 20 meses)."

Así, en el ejemplo anterior quedarían a pagar, una vez depositado el 30% inicial, \$ 413.000, que se dividen en 20 cuotas mensuales de \$ 20.600 cada una. Éstas se ajustan trimestralmente por el índice CAC, que, en general, acompaña la inflación estimada por las consultoras privadas.

Una ventaja de esta herramienta es que se adapta a la situación de cada ingreso. Por ejemplo, a aquel que solo puede pagar por mes solo \$ 5000, se le permite abonar esa cuota y aportar \$ 30.000 cada seis meses. "Otra de las ventajas es que permite no pagar un mes y saldar esa cuota con un pago doble al mes siguiente", acota López.

¿Qué hay que tener en cuenta? Carlos Spina, gerente comercial de Argencons, responde que hay que analizar que los costos de la tierra no sean excesivos, que el proyecto esté bien estudiado, que el contrato de construcción esté en manos de una empresa reconocida y, por último, que la desarrolladora sea de prestigio y pueda transferir su marca al producto final.

Un punto importante para chequear en el contrato es si el fideicomiso está constituido o aún debe constituirse. "Si no está activo, analiza Francisco Pertierra Cánepa, director ejecutivo de la Cámara Argentina de Fideicomisos-, lo que hay es una promesa de constituirlo si se junta determinado dinero para la obra. Ahí se corre el riesgo de que no se logre ese monto y el proyecto quede parado.

Otro ítem que hay que revisar es cómo se integra el terreno: si es el fideicomiso el que lo compra o es uno de los fiduciarios el que lo aporta. "Porque en muchos casos muestran que se juntó el dinero y que se va a construir algo, pero después el adherente se encuentra con que el terreno no está y hay que salir a buscarlo, con la consecuente pérdida de tiempo y el perjuicio que la inflación provoca en ese periodo", señala Pertierra Cánepa.

También hay que tener en claro si se va a usar un determinado índice para ajustar o si se van a recalcular costos. Esto último suele ser más preciso, ya que se hace una estimación de lo que aumentó el costo de hacer la obra específica de ese fideicomiso.

Pese a que es un instrumento confiable y transparente, el fideicomiso no está exento de ciertas contingencias. Por eso, sugieren los expertos consultados, se debe estudiar bien cuáles son las previsiones contempladas para el caso de que ocurra algún inconveniente, como puede ser una menor cantidad de adherentes o caída del mercado inmobiliario, entre otros. Incluso, hay que conocer al detalle, qué está previsto para los supuestos de liquidación, es decir, si se para la obra.

## LO MÁS VISTO DE ECONOMÍA

**Según la AFIP, se autoriza a comprar entre 80 y 100 dólares por día a viajeros**

Investigan a los que piden la devolución del 15%

LAN vs. Aerolíneas: ¿cuál tiene las mejores tarifas?

**Según la AFIP, se autoriza a comprar entre 80 y 100 dólares por día a viajeros**

Ir a la nube de noticias

## ÚLTIMAS NOTAS DE ECONOMÍA

<b>03.09</b> 	<b>HOY</b> 	<b>HOY</b> 	<b>HOY</b> 	<b>HOY</b> 
<b>LAN vs. Aerolíneas: ¿cuál tiene las mejores tarifas?</b>	<b>El Indec reconoció una fuerte caída en la demanda laboral</b>	<b>Investigan a los que piden la devolución del 15%</b>	<b>Controversia por el cambio en el mínimo de Ganancias</b>	<b>España busca armar una "agenda positiva" con la Argentina</b>
			<b>Echegaray afirmó que no reintegrarán lo que se retuvo en el primer bimestre, aunque la</b>	<b>Aunque persiste el malestar por Repsol, llaman a invertir,</b>

**Leé primero en tu mail las noticias de las que se hablará durante el día.**

Suscribite ahora

Ingresar tu email  **Suscribirse**

**REDES SOCIALES**

Seguinos en **Twitter** Todos los canales

Seguir a @lanacioncom 539K seguidores

**LA NACION** Me gusta 623.926

**Seguir**

## TEMAS DE HOY

- Conflicto docente
- La salud de Chávez
- Ley de Medios
- Cambios en la Justicia
- Caso Píparo

--	--	--	--	--

## LO ÚLTIMO DE LAS REVISTAS

--	--	--	--	--

## Comentarios recientes

2 comentarios Recientes y 0 respuestas

<b>2</b>		<b>karkito</b> Lo primer q hay q mirar es el precio, \$590.000 x un monoambiente es un AFANO. Reventó la burbuja chichipios, NO MIENTAN MAS!	Responder (0)   (0)   Abuso
<b>1</b>		<b>vientopatagonico</b> Yo me metí en un fideicomiso al costo de 24 cuotas, por problemas de la constructora, la construcción no tardo 20 meses como prometen van por el mes 28 y todavía no terminan. Eso si las cuotas y los precios siguieron subiendo y hay que pagar ya que estas metido. Reuniones para reclamar y que te den excusas hay	Responder (0)   (0)   Abuso