



FINANZAS

# Fideicomisos, la puerta a las inversiones

El mundo del real estate apuesta a esta fórmula exitosa, que puede cambiar la forma de hacer los negocios.

El mercado de inversión inmobiliaria uruguayo registra síntomas positivos de recuperación y de la formación de un nuevo ciclo económico favorable para el sector. Unido este fenómeno al hecho de que en Europa hay exceso de dinero y pocas alternativas de inversión, frente a las bajas tasas internas de interés y el comporta-

miento de los títulos cotizables en bolsa.

En el horizonte económico mundial, los bienes inmuebles representan para los inversores europeos un refugio interesante para capitalizarse.

"Durante el 2004 el flujo de inversiones institucionales (fondos de pensión y de inversión inmobiliaria) fueron destinados mayormente hacia Asia. A partir del 2005 muchos de ellos están analizando radicar inversiones en América Latina", destaca Daniel Porcaro, Real Estate Director de Pricewaterhouse Coopers y señala que "por motivo de escala, los destinos para el estudio de oportunidades están dados en San Pablo, Buenos Aires y Santiago de Chile".

**LA LLAVE ORIENTAL.** En Uruguay, los proyectos de desarrollo inmobiliario que interesan a nivel internacional están radicados básicamente en Punta del Este, una plaza turística por excelencia.

**DANIEL PORCARO.**  
Real Estate Director  
de Pricewaterhouse  
Coopers



"Nuestra llegada al mercado uruguayo es para canalizar nuestro servicio a nivel internacional en el sector de Real Estate", reconoce Porcaro.

La fórmula es simple: integrar inversores en tierras, desarrollistas, arquitectos y constructores en torno a proyectos que puedan atraer inversiones directas del extranjero, especialmente desde Europa.

"La aplicación del instrumento del fideicomiso es idóneo, porque es la modalidad con la que se encuentran familiarizados", indica el director de la consultora internacional.

Argentina tomó esta herramienta a partir de 2003 y disparó los índices de permisos de construcción sumado al escenario positivo mundial de volcarse a los ladrillos.

La principal ventaja que posiciona al fideicomiso en la puerta de los inversores extranjeros es la eliminación total de riesgo del proyecto en desarrollo. Es decir, quita el riesgo al desarrollista y lo traspasa al fideicomiso, transformándolo en un patrimonio autónomo que es administrado por un fiduciario.

Este instrumento es idóneo para reunir distintas partes (dueño del terreno, proveedores de obra, constructor, inversores, etc.) con el fin de encarar, construir y finalizar una obra dada.

Su efecto multiplicador en el sector es concreto porque esta herramienta es clave

para el mejor desenvolvimiento de la actividad, posibilitando el crédito para la concreción de emprendimientos y desarrollo inmobiliarios a mediano plazo, el crédito para la vivienda, aumenta el nivel de ocupación y los ingresos de la población ocupada en la actividad y la calidad crediticia de los participantes.

## LOS ROLES

**Fiduciante:** propietario del bien que se transfiere fiduciariamente

**Fiduciario:** quien recibe el bien.

**Beneficiario:** persona a favor de quien se realiza el encargo.

**Fideicomisario:** quien recibe el bien al cumplimiento del plazo o condición

**Activo Subyacente:** pueden ser bienes (cosas o derechos) determinados o determinables.