

# *Estructuración Financiera e Impositiva de nuevos Proyectos Inmobiliarios*

*Curso 1: Taller Intensivo Práctico*

---

*Modelo económico financiero de proyectos  
inmobiliarios.*

## PROGRAMA

**TALLER ESPECIALIZADO INTENSIVO PRESENCIAL:**

# **ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA E IMPOSITIVA DE NUEVOS PROYECTOS INMOBILIARIOS**

**NIVEL MEDIO/AVANZADO: (Finanzas, Impuestos)**

**3 encuentros de 3 hs.**

## **INTRODUCCIÓN**

¿Cuánto del valor de una propiedad se va en impuestos? Según un estudio en 2018 de la consultora Evaluatecon de Mendoza, el cálculo preliminar resultó en un 52%. La organización financiera e impositiva de proyectos no es un arte sino el resultado del orden en el proceso de estructuración del mismo. Al inicio es necesario contemplar tanto el estudio de mercado como la evaluación técnica del proyecto para pasar a un/el Análisis Económico Financiero de Negocio más acorde a nuestras posibilidades y oportunidades. Este proceso realizado en forma ordenada y paso a paso definirá nuestra rentabilidad a lo largo del desarrollo.

¿Y cuáles son las principales variables que definen esa rentabilidad?

Volumen de Ingresos | Momentos y formas en las que vendo

Volumen de Costos | Momentos y formas en las que compro

Decisiones Financieras | Momentos y formas en las que tomo alternativas

Contadora Mariela Schenone

Estos y más aspectos (ECONÓMICOS, FINANCIEROS, FISCALES y LEGALES) en el transcurso de aprender en forma práctica y teórica cómo se analiza hoy la financiación de un proyecto inmobiliario en Argentina son los conocimientos que veremos en este taller intensivo especializado

Trabajaremos con 2 valiosas herramientas de cálculo

- Simulador Financiero y Fiscal

- Modelo de Cash Flow con Mix de modelos de ventas

y veremos todas las novedades recientes (como la exención del IVA para el desarrollo de vivienda social) y las que se están procurando por este año electoral.

## OBJETIVOS DEL CURSO

- ¿Cuántos y cuando suceden los impuestos que impactan sobre los costos del desarrollo?
- ¿Cuál es la Incidencia de los impuestos por tipo?
- ¿Cómo se estructura un nuevo proyecto inmobiliario?
- ¿Cuáles son las variables que inciden en la rentabilidad del negocio?
- ¿Cuáles son las fuentes de financiamiento y el tipo de decisiones financieras que puedo tomar? ¿Cómo se analiza la financiación del proyecto?
- Conocer la plataforma de costos de todo proyecto inmobiliario
- ¿Cuál es la clasificación y distinción conceptual de los impuestos y cargas fiscales?
- Aprender los encuadres tributario y legal y armar una matriz para elegir el modelo
- ¿A qué valor debe incorporarse un terreno?
- ¿Qué es el revalúo de bienes? (Lo que el blanqueo nos dejó)
- ¿Sobre qué valores se aplican los impuestos?
- Operaciones con inmuebles: Sellos, Permutas, Pacto Fiscal 2017, COTI, Reforma Tributaria,
- ¿Cuáles son las alternativas en Canje de Terrenos?
- ¿Qué recae sobre el negocio en marcha? IVA y el proyecto de exención, Impuesto a las ganancias, Impuesto a la ganancia mínima presunta, Impuesto a los bienes personales, Impuesto a los Ingresos Brutos,

## DIRIGIDO A

Desarrolladores de negocios inmobiliarios, contadores, administradores de empresas, emprendedores inmobiliarios, arquitectos, martilleros, asesores y demás interesados en conocer cómo analizar y estructurar un proyecto inmobiliario, ya sea nuevo para su diseño o actual para mejorar su organización y control.

## MODALIDAD DEL CURSO

El curso se realiza en formato "aula/taller" con superficies de apoyo facilitadas tanto para tomar apuntes como asistir con equipo portátil de computación en caso de ser solicitado.

Este formato aparte de facilitar el uso de elementos de apoyo a la formación promueve una mayor integración e integración a actividades pedagógicas organizadas por el docente como: debates, trabajo de a pares o equipos

## VIDEO INSIGHT DEL CURSO

Introducción <https://player.vimeo.com/video/290512076>

## PERFIL RESUMIDO DE LA ESPECIALISTA

La contadora Mariela Schenone es una joven, dinámica y exitosa empresaria y profesional con intereses en campos que van desde la innovación, la investigación, el asesoramiento y diseño financiero de proyectos, la docencia y el emprendorismo. Su excelencia como profesional le ha llevado a tomar responsabilidades de asesoramiento de riesgo en numerosos proyectos en el país y el exterior definiendo su éxito comercial. Es socia fundadora de CDS Desarrollos Inmobiliarios y dueña de MetroX Real Estate, software de Administración y Gestión Financiera de Proyectos Inmobiliarios

## ORGANIZACIÓN DEL CURSO

Los siguientes son las unidades áreas de conocimiento que serán desarrolladas durante este taller intensivo:

- Proceso de Inversión Inmobiliaria.
- Desarrollo del modelo económico financiero de proyectos inmobiliarios.
- Aspectos Legales. Modelos de estructuración habitual. Criterios para decidir el modelo.
- Modelos de Financiamiento en Real Estate. Análisis económico - financiero: Evaluación del Negocio. Valuación del Terreno. Valuación del Negocio.
- Análisis de prefactibilidad del Negocio con distintos esquemas de financiamiento. Elaboración del mix óptimo para evaluación de resultados e impacto impositivo.
- Aspectos impositivos. Impacto de los Impuestos en el negocio inmobiliario. Revalúo de Bienes 2018. Reforma Tributaria y Pacto Fiscal: El nuevo esquema fiscal para desarrollos inmobiliarios. Etapas impositivas del Proyecto. Tratamiento del IVA y Ganancias. Impuestos Patrimoniales. Otros impuestos. Impacto de la inflación en los costos impositivos.
- Programa de Beneficios Fiscales para desarrollo de Vivienda (exención del IVA)\* Alcance del Programa a nivel Nacional. Particularidades para el sector privado \*Tipos de Beneficios Fiscales. Incentivos financieros y económicos \*Requisitos de los Proyectos Inmobiliarios \*Restricciones

### HERRAMIENTAS DIGITALES

Se presentarán y evaluarán herramientas a considerar incluyendo entre ellas el análisis de prefactibilidad económica y la evaluación de resultados y su impacto impositivo.

- Simulador Financiero y Fiscal
- Modelo de Cash Flow con Mix de modelos de ventas

### DOCENTE ESPECIALISTA

Contadora Mariela Schenone