

Los hoteles dejan mejor renta que los departamentos



*Lic. Eduardo Novillo Astrada
Presidente de Village Cines*

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires



Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610

CONSEJO ¿Cómo funcionan los Condo Hoteles?

E. NOVILLO ASTRADA La modalidad de financiamiento bajo el formato de condo hotel es una excelente oportunidad de negocios, más aún en la actual coyuntura económica. El inversor puede tener una renta en dólares que va de 8% a 12%, según la capacidad de ocupación que tenga el hotel. Pero, en cualquier caso, la rentabilidad es mayor que la que ofrece la renta de un departamento de vivienda permanente.

¿Cómo es el mecanismo de inversión?

El desarrollo inmobiliario se hace a través de un fideicomiso, y, una vez suscripto, se inicia la construcción. En una primera instancia, inversores particulares o empresas suscriben una cuota parte del fideicomiso, que equivale a habitaciones o unidades del hotel. En una segunda instancia comienza la construcción del complejo. Una vez terminado, el inversor, sin ningún otro gasto adicional, recibe cada tres meses, en su cuenta bancaria o a través de un cheque, la renta que dejó la unidad adquirida. Si el hotel brinda una buena rentabilidad, es muy probable que los precios de las unidades suban y que haya además una ganancia de capital. Es una modalidad muy utilizada para financiar desarrollos de emprendimientos hoteleros en los países desarrollados.

¿Cuál es el papel de Village en estos desarrollos?

En la Argentina, Village Cines y Hotelera Posadas firmaron un acuerdo estratégico para la construcción y explotación de hoteles con una inversión estimada de 120 millones de dólares en los próximos cinco años. Village Cines tendrá a su cargo el desarrollo inmobiliario y la comercialización de las unidades y Hotelera Posadas se ocupará de la operación. El plan de expansión contempla el desarrollo de 15 hoteles y comienza con la construcción inmediata de dos hoteles en Pilar y uno en Luján. Asimismo, el plan incluye la próxima construcción de dos hoteles en Bariloche, uno en Neuquén y uno en Avellaneda. Con estos proyectos, se produce el ingreso al mercado argentino de las marcas Caesar Business y One by Caesar Business.

¿En qué etapa del negocio se encuentra la obra?

El fideicomiso para su construcción está suscripto en más de 50% y esperamos en las próximas semanas dar inicio a la obra. En la actual coyuntura de restricciones a la compra de dólares, se trata de una oportunidad única, ya que se mantienen los valores dolarizados, pero la suscripción puede hacerse en pesos, al tipo de cambio oficial, lo cual suma un fuerte atractivo a la operación.

¿Cuál es el mínimo requisito para poder invertir?

El precio de una unidad, que es de 85.000 dólares.

¿Con qué servicios contará el emprendimiento?

Los dos hoteles que construiremos en Pilar serán dos edificios separados con una infraestructura de servicios especial para huéspedes de negocios con centro de convenciones, business center, restaurantes y fitness center. Los hoteles estarán ubicados dentro del predio del actual Village Pilar, en el kilómetro 50 de la Ruta Panamericana, complejo que está siendo refuncionalizado con ampliaciones y mejoras en la oferta de entretenimiento, gastronomía y espacios comerciales. También en Luján empieza la construcción de un hotel One by Caesar Business, que contará con 126 habitaciones y estará ubicado en el kilómetro 67 del Acceso Oeste en el predio donde actualmente se encuentra un área comercial y donde se desarrollará el futuro Village Luján Town Center. El hotel apunta a satisfacer la demanda que se generará a partir del desarrollo de un nuevo parque industrial y de un polo tecnológicoalimentario. Esto se complementa con el perfil turístico de la Ciudad, que recibe todos los años 7 millones de visitantes.

¿Cuánta gente se encuentra empleada en los proyectos?

La inversión permitirá generar, por cada hotel, 200 nuevos empleos en la etapa de construcción y alrededor de 140 -70 empleos directos y 70 indirectos- para su posterior operación. Si multiplicamos estos números por la cantidad de proyectos, pensamos que podemos contribuir con nuestra obligación de empresarios de generar empleo.

Consejo
Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires