



Dr. Mario Blejer.
Vicepresidente del
Banco Hipotecario



Dr. Federico
Sturzenegger.
Presidente del
Banco Ciudad



Carlos Heller.
Presidente del
Banco Credicoop

con

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

consejo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
AÑO V - Número 23 - Julio 2012 - Buenos Aires, Argentina - ISSN 1851 - 6610

DESARROLLOS INMOBILIARIOS
CUANDO LOS PROFESIONALES PONEN MANOS A LA OBRA

DEPARTAMENTO
EN ALOJER

Se espera la participación de 2.000 profesionales procedentes de los 24 consejos de Ciencias Económicas del país, que trabajarán en doce áreas temáticas de todas las incumbencias y especialidades de las Ciencias Económicas. El abordaje de los temas ha sido organizado de la siguiente manera:

- 1) Contabilidad; 2) Auditoría; 3) Tributaria;
- 4) Laboral y Previsional; 5) Administración;
- 6) Actuaciones Judiciales y Resolución de Conflictos; 7) Educación y Política Profesional; 8) Economía; 9) Sector Público; 10) Desarrollo Actuarial y Estadístico; 11) Cooperativas y Organizaciones sin fines de lucro;
- 12) Responsabilidad Social de las Organizaciones y Balance Social.





Si bien todas las áreas contarán con la participación fecunda de los matriculados en nuestro Consejo, es en la correspondiente a la sección Tributaria donde podremos aportar el fruto de la intensa labor que 50 de nuestros expertos realizaron durante buena parte del año pasado, la que concluyó con el trabajo “Lineamientos Generales para una Futura Reforma Tributaria”, que fue editado a fines de 2011 por nuestro sello editorial EDICON.

Aun cuando en dicha área se hará mayor hincapié en un número acotado de temas (impuestos provinciales y municipales, ley penal tributaria e Impuesto a las Ganancias), y a sabiendas de que las recomendaciones que surgen de nuestro trabajo no deben ser tomadas independientemente del conjunto de propuestas, las conclusiones que emanan de los apartados sobre los impuestos a las rentas y al patrimonio, y sobre el régimen penal tributario –extensamente abordados en sus respectivos capítulos-, sin duda se enriquecerán con el intercambio inter pares que tendrá lugar en el seno del Congreso Nacional.

A manera de síntesis, en nuestra propuesta, el régimen penal tributario que el país necesita debería estar dotado de proporcionalidad y racionalidad con el objeto de lograr la persecución penal de los delitos relevantes y convertirse en una conveniente herramienta disuasiva de las conductas inadecuadas. Para

ello se elaboraron propuestas en las que, como pautas básicas, se privilegiaron: intervención penal mínima; respeto a ultranza de las garantías constitucionales y preeminencia del “individuo” sobre el propio sistema.

En el panel de Contabilidad aportaremos a la discusión nuestra posición sobre el proyecto de normas contables para entes pequeños y la posible adecuación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para esos entes –sobre la base de las NIIF para las PyMEs-. También habrá mucho que repasar sobre la experiencia de la Argentina (en particular, la Comisión Nacional de Valores) y de otros países en la adopción de las NIIF. No faltará el debate acerca de los beneficios y las dificultades de la aplicación de la Resolución Técnica N° 31 (Método de la revaluación para bienes de uso).

Por otra parte, esperamos debatir los temas controvertidos sobre Auditoría en el panel respectivo, como también acerca de otros encargos de seguridad y servicios relacionados en las Normas Internacionales de Auditoría y los servicios posibles a ofrecer que surjan de la revisión y mejoras de la Resolución Técnica N° 7 “Normas de auditoría”. Otro tema que no podrá faltar es el relacionado con la actuación del auditor externo y/o síndico societario como sujetos obligados ante el lavado de activos. También habremos de llevar un

enorme caudal de aportes en el Área de Administración, toda vez que entre los temas seleccionados para tratar en ese tópico figuran la mejora continua y la calidad total, conceptos en los que el Consejo viene haciendo punta desde que en 1994 fue socio fundador de la Fundación PNC –comprometiéndose así con las políticas de calidad y excelencia como elementos vitales de una organización orientada a la mejora de sus procesos-. Llegamos así a este Congreso Nacional con 11 normas ISO en diferentes procesos operativos que se llevan adelante en nuestra Institución y con el galardón del Premio Nacional a la Calidad obtenido el año pasado y que coronó el fruto de tanto esfuerzo y de tan óptima previsión.



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



GANADOR

PREMIO NACIONAL
A LA CALIDAD

2011

SUMARIO



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

STAFF:

Director Responsable

Dr. Alberto Schuster

Director Redacción

Dr. Julio R. Rotman

Coordinación Periodística

Dr. Domingo J. Leto

Dr. Julio César Santoro

Dr. Carlos Quarracino

Diseño y Diagramación

Voz e Imagen

Impresión: IPESA



Instituto Verificador de
Comunicaciones

Consejo Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires es una Publicación
del CPCECABA.

Registro Nacional de la Propiedad
Intelectual: N° 663220

ISSN 1851-6610

Viamonte 1549 (1055)

Buenos Aires - Argentina.

Tel. 6009-1600 (líneas rotativas)

Sitio Web:

www.consejo.org.ar

consejo@consejo.org.ar

Queda permitida la reproducción
total o parcial del contenido de esta
publicación citando la fuente.
El contenido de las notas y los
comentarios de colaboradores no re-
flectan necesariamente el pensamiento
y la filosofía del Consejo Profesional
de Ciencias Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires.



EDITORIAL

Pág. 4



AGENDA

China: "Ya veremos"	Pág. 8
Krugman dixit	Pág. 8
Los números de Londres	Pág. 9
Citi opina sobre China	Pág. 9



NOTICIAS DEL CONSEJO

Salió el N° 2 de la revista Proyección Económica	Pág. 10
Más de 2.000 personas en la 5ta. Maratón Consejo	Pág. 10
Conferencia de Gustavo Svarzman	Pág. 12
Gran éxito de la Peña de Folklore Institucionales: el 9° Congreso de Economía	Pág. 12
	Pág. 14



TEMA CENTRAL - "Desarrollos Inmobiliarios"

Panorama económico del sector	Pág. 18
Perspectivas	Pág. 23
Entrevistas - Créditos hipotecarios	Pág. 25
Campos	Pág. 32
Barrios cerrados	Pág. 33
Fideicomisos	Pág. 35
Impuestos	Pág. 39
Turismo	Pág. 41
Inversiones en el exterior	Pág. 46
Locales y oficinas	Pág. 48
Intermediación	Pág. 51
Interior del país	Pág. 54



TRIBUTACIÓN

Columna de la AFIP	Pág. 58
Jurisprudencia Tributaria	Pág. 60
Consultorio Impositivo y Previsional	Pág. 64



PANORAMA ECONÓMICO

Qué pasará en la segunda mitad del año	Pág. 68
---	---------



CÍRCULO DE BENEFICIOS GOURMET



"La perdiz", a la sombra del Río Luján
"La Madeleine", clásico de Puerto Madero

Pág. 72
Pág. 73



TENDENCIAS

Lanzamientos de Peugeot
El auto híbrido
Surface de Microsoft
Nueva generación de Motorola Atrix

Pág. 74
Pág. 74
Pág. 75
Pág. 75



HUMOR

Pág. 82



BON VIVANT

¿Nos juntamos? ¡Vos traé el vino!
Consejos para viajeros

Pág. 76
Pág. 76



CONSEJO KIDS

Pág. 78



SALA DE LECTURA

Pág. 80

SUMARIO

CHINA: “YA VEREMOS”

Un niño de un pueblo pequeño de China recibió un caballo como regalo para su cumpleaños 14°. La mayoría de los habitantes del pueblo celebró diciendo “¡Qué maravilloso!”. Pero, mientras el chico paseaba montado en el animal y el resto festejaba, el Master Zen dijo “Ya veremos”. Dos años más tarde, el chico se cayó del caballo y se quebró una pierna. “¡Qué tremendo!” exclamaron todos. Pero el Master Zen lanzó “Ya veremos”. Poco tiempo después vino la guerra. Y los jóvenes fueron enviados a pelear. El muchacho se salvó por su pierna y en el pueblo festejaron: “¡Qué maravilloso!”. ¿Y qué dijo el hombre sabio? Lo mismo de siempre: “Ya veremos”.

Tal vez este mismo mensaje se aplica hoy para entender la relación Argentina-China. Por un lado, el aumento del intercambio comercial y el envío de granos argentinos a China son un beneficio para el país. Por el otro, el aumento del déficit bilateral industrial es un contrapeso. “Son procesos en escrutinio permanente, dueños de una trama muy potente”, dice Sergio Cesarín, profesor de la Universidad Tres de Febrero.

El crecimiento de la economía china de las últimas décadas garantiza un piso para la expansión argentina. ¿Por qué? Básicamente, porque su demanda elevada de alimentos sostiene los precios de los granos (los productos que la Argentina más exporta) en un nivel más alto que el histórico. Pero, además, el crecimiento chino dinamiza al resto del mundo y eso es una buena noticia para la Argentina. El buen desempeño de

Brasil en los últimos años –que benefició sin lugar a duda a la Argentina- también se debió a China.

Sin embargo, hay visiones críticas sobre el intercambio desigual que plantea la relación con China. Esto sucede sobre todo en el rubro industrial, donde la Argentina produce bienes más caros que su socio. En los últimos años hubo una avalancha de importaciones de partes y piezas chinas que desplazaron a sus competidores nacionales. Desde ese punto de vista, la relación con China no luce tanto como una oportunidad, sino más bien como una amenaza para las fábricas y los puestos de trabajo industrial.

Cesarín define la situación del siguiente modo: “La verdad es que no están muy bien definidos los campos de la relación. ¿Se trata de una crisis o de una oportunidad?”. En un reciente seminario sobre el tema que se realizó en la Universidad Autónoma de México, los expositores llegaron a la conclusión de que llevará tiempo cerrar el cuadro de situación y que hasta tanto la relación tendrá sus bemoles. “En un comienzo había ilusión porque se hablaba de un mayor intercambio en tecnología y en servicios —relata Cesarín—, pero luego vino una etapa de más pesimismo que la actual, en la que la primarización de las economías sudamericanas enciende la alerta sobre qué tipo de relación estamos teniendo con China”. Como diría el Master Zen: “Ya veremos”.

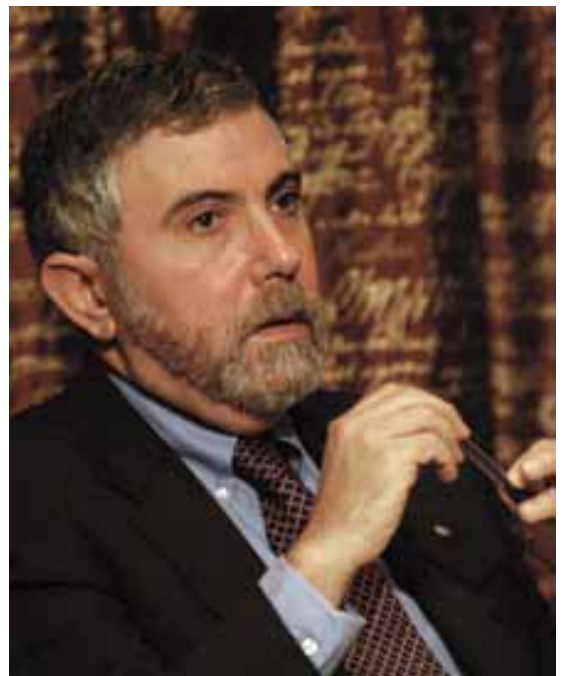
KRUGMAN DIXIT

En su último libro (*¿Terminen esta depresión ya!*), Paul Krugman sostiene que la economía estadounidense se encuentra en depresión. La crisis financiera 2007-2008 destruyó 8 millones de empleos y todavía no se recuperó ni la cuarta parte de los puestos, señala Krugman. Es más: el economista cree que no se van a recuperar en los próximos años, ya que la economía norteamericana se halla sobre una tendencia de crecimiento bajo. El Premio Nobel vaticina que se avecinan años en los que el consumo de los hogares se ubicará en niveles muy por debajo de los históricos.

El argumento central del libro es, básicamente, que las potencias atraviesan una era de problemas que podrían corregirse rápidamente si sus gobiernos implementan las políticas correctas.

Krugman, premio Nobel de Economía en 2008, sostiene que las respuestas de las autoridades económicas a la crisis financiera fueron insuficientes. Critica a Ben Bernanke, presidente de la Reserva Federal, porque sostiene que triplicar la base monetaria por tres -como lo hizo- no alcanza, y agrega que no dará resultado lo actuado hasta ahora. ¿Por qué cree que ocurrirá ello?

El economista que da clases en Princeton detalla en su libro que cuando una economía se halla en una depresión la política monetaria expansiva ayuda a reactivar el nivel de actividad. Precisamente utiliza este ejemplo para señalar por qué la estrategia del Banco





Central Europeo es errónea. Europa ya debería estar imprimiendo más euros y de ese modo evitar un ahogamiento de sus economías, repite Krugman.

Ahora, si la Reserva Federal imprimió más dinero y llevó a cabo una política monetaria expansiva, ¿por qué entonces Krugman critica a Bernanke? Porque resulta que Bernanke no tuvo en cuenta bajo qué condiciones no funciona la política monetaria expansiva. Se trata de un caso conocido como “la trampa de la liquidez”.

John Maynard Keynes señaló que esa situación ocurre cuando

LOS NÚMEROS DE LONDRES

El comité organizador de los Juegos Olímpicos, que se llevarán a cabo entre el 27 de julio y el 12 de agosto, proyecta que los ingresos por la competencia serán U\$S 31.800 millones, una cifra récord que supera ampliamente los U\$S 23.000 millones que reportó Beijing 2008.

El presupuesto empleado, según cifras oficiales, fue de U\$S 14.000 millones. El monto representa tres veces más de lo estipulado originalmente. De lo invertido, cerca de U\$S 4.800 millones se destinaron a las obras de instalaciones como el Olympic Park en Stratford y las villas para los deportistas. El Olympic Park es un predio que ocupa varias manzanas en el oeste de Londres y donde están ubicados los principales estadios para atletismo, natación, básquet y hockey sobre césped, entre otros.

La pregunta del millón es de dónde salió el dinero justo en un momento en el que la economía británica atraviesa uno de los ajustes más duros de los últimos años. Se trata esencialmente de una inversión de los gobiernos municipales y nacionales con el objetivo de poner en valor a Londres, potenciar a los atletas locales y movilizar las propuestas turísticas. Un dato que alivió las cuentas fue la utilización de estadios hoy ya en uso. Por

las tasas de interés están casi en cero y la demanda de dinero se vuelve “infinita”. El aumento del circulante no tiene ningún efecto sobre la producción o los precios, en contraste con la sugerencia derivada de la teoría cuantitativa del dinero (escuela monetarista), que sostiene que los precios y la producción son, en términos generales, proporcionales a la cantidad de dinero. Keynes observó que esto sucedía en Inglaterra y en Estados Unidos durante los años 30, y sostuvo que, bajo esas circunstancias, los gobiernos debían responder con otra herramienta que no fuera la política monetaria. Era el turno de la política fiscal. Y es lo que dice ahora Krugman.

ejemplo, la competencia de tenis se hará en el club All England del barrio de Wimbledon, el voley se jugará en Earl's Court, el fútbol se disputará en Wembley y el remo tendrá lugar en la pista tradicional de Eton Dorney.

Un mes antes del comienzo de los juegos, los organizadores llevan recuperados alrededor de U\$S 7.600 millones de los U\$S 14.000 invertidos. Aunque no se informó oficialmente, se estima que, por los derechos exclusivos para la televisión, ESPN habría pagado U\$S 4.000 millones.

Por otro lado, ingresaron U\$S 957 millones por parte de once auspiciantes: Atos, Acer, Coca-Cola, Panasonic, McDonald's, Visa, Procter & Gamble, Samsung, Dow, General Electric y Omega. A esa cifra habrá que sumarle los aportes de Adidas, Cisco, British Airways y BMW.

Finalmente, en tercer lugar se encuentran los ingresos por la venta de *tickets*. A U\$S 80 cada entrada, en promedio (las entradas para la ceremonia inaugural alcanzan los U\$S 2.800) los organizadores esperan recaudar U\$S 620 millones.

CITI OPINA SOBRE CHINA

Hamid Biglari es el director de Mercados Emergentes de Citigroup. Según sus pronósticos, la economía china superará a la norteamericana en algún momento cercano al año 2020: “Será la primera vez en la historia moderna que la principal potencia mundial albergue diferencias tan grandes entre ricos y pobres”.

Biglari se refiere así a la desigualdad que existe entre los habitantes de China. Si bien la inequidad no es la más grande del mundo (Brasil registra la más alta), la principal potencia global en 2020 no será más un ejemplo de cómo la clase media evoluciona y llega al sueño americano. El ingreso per cápita promedio en China es de U\$S 6.000, mientras que en Estados Unidos se ubica cerca de U\$S 40.000.

Existen tres diferencias entre China y Estados Unidos, marca Biglari. Las tres arrojan escepticismo sobre el potencial desarrollo chino. Primero, la falta de una clase emprendedora e innovadora en China significa una barrera para un crecimiento virtuoso de la economía asiática. Segundo, la inmigración en

China es muy baja: “Las grandes economías y los grandes procesos de desarrollo siempre se han beneficiado de la inmigración”. Tercero, y utilizando el término creado por Joseph Nye para describir la habilidad de un país para atraer y no coaccionar, en China no existe lo que se denomina “poder blando” (*soft-power*). No hay un Silicon Valley, un *sueño americano*, etc.

Para Biglari, la dinámica actual y la configuración de la economía mundial están influidas por China. Lo que no está claro es cuáles serán las consecuencias definitivas, porque todavía no están resueltas ciertas tensiones que se plantean en la economía mundial, en general, y en ciertos países, en particular (ver relación Argentina-China).

Salió el N° 2 de la revista *Proyección Económica*

En junio vio la luz la revista *Proyección Económica* N° 2, la publicación que fue creada con el fin de que reconocidos especialistas aborden aquellos contenidos indispensables desde el punto de vista estratégico para nuestra economía nacional. En esta oportunidad se desarrolló el tema “Recursos Humanos, Innovación y Desarrollo”. Es así como el lector interesado en la temática podrá disfrutar de las reflexiones que en ella hacen economistas de la talla de Roberto Frenkel, Martín Rapetti, Juan M. Massot, Eugenio Díaz Bonilla, Patricio Millán Smitmans, Jorge H. Forteza, Nancy Birdsall y Francis Fukuyama.

Asimismo, hay un capítulo dedicado al estudio realizado por el Grupo de Trabajo constituido *ad hoc* por el Consejo para el análisis del Proyecto de la Participación de los Empleados en las Ganancias empresarias. Si bien el tratamiento de dicho Proyecto –que fue originalmente presentado en la Cámara de Diputados de la Nación por el Dr. Héctor Recalde– tuvo altibajos hasta incluso perder estado parlamentario, volvió a ser ingresado en 2012 y no es de extrañar que vuelva a originarse el debate en torno a él, en particular porque otros legisladores introdujeron últimamente proyectos alternativos.

Los tantos profesionales que recibieron un ejemplar en el reciente Congreso de Economía celebrado el 13 y 14 de junio no pudieron dejar de manifestar su regocijo por la publicación, no sólo por la calidad de los trabajos, sino por su innovador y creativo diseño, que por otra parte la hace funcional y cómoda para la lectura.



Más de 2.000 personas disfrutaron la 5ta. Maratón Consejo

El pasado 10 de junio se realizó la 5ta. edición de la Maratón Consejo con un éxito indiscutido de convocatoria. Más de 2.000 personas estuvieron corriendo, caminando, o simplemente compartiendo una jornada agradable, en una mañana fresca a puro sol que motivó la participación de los atletas (profesionales y *amateurs*), matriculados, mamás con bebés en cochecito, y toda la familia que se acercó a Palermo para vivir una experiencia saludable excepcional.

Este año también fueron de la partida los miembros de la Fundación Cecilia Baccigalupo, de la organización Hecho Club Social y de la Fundación Nacer, entre otras.

Además se incorporó por primera vez la categoría Estudios/Empleadas, con una premiación especial por suma de los mejores tiempos, en damas y caballeros. En su debut, la categoría fue un éxito, resultando ganador el Estudio Ernst & Young, quien además fue el que más cantidad de competidores inscribió; en el segundo puesto se ubicó PriceWaterhouseCoopers y en el tercer lugar, el Banco Patagonia.



Gustavo Svarzman disertó sobre la nueva ley para emprendedores

El martes 10 de julio se realizó en el salón Dr. Manuel Belgrano la conferencia “Ley de promoción para nuevas empresas en la CABA”, organizada por las comisiones de Problemática de la PyME, de Estudios Multidisciplinarios sobre la C.A.B.A., de Estudios sobre Finanzas de Empresas y de Estrategia, Planeamiento y Control de Gestión del Consejo. Durante el encuentro fue posible abordar los lineamientos de la nueva ley de apoyo a emprendedores vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El orador principal fue el L.E. Gustavo Svarzman, subsecretario de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad. El funcionario porteño fue presentado por la vicepresidenta 2da. del Consejo Profesional, Dra. Graciela Montenegro, quien resaltó la importancia de ampliar el abanico de servicios que otorga el profesional en ciencias económicas a sus clientes.

Svarzman destacó los beneficios de los principales programas vigentes destinados a emprendedores, a través de los cuales puede obtenerse financiamiento para desarrollar diversos tipos de emprendimientos. También recordó que desde diciembre pasado está vigente la Ley del Emprendedor Porteño, que permite la exención total del Impuesto a los Ingresos Brutos por un año a las PyMEs que se sumen al régimen y una reducción del tributo del 50% para el segundo año.

El Subsecretario estuvo acompañado por el L.E. Gerardo Petri, director general de Fomento Productivo e Innovación Tecnológica del GCABA, quien explicó los alcances de la nueva Ley de Promoción de Empresas, los requisitos y obligaciones, así como el procedimiento para acceder a los beneficios.



Gran éxito de la Peña de Folklore en el Consejo

El pasado viernes 29 de junio se llevó a cabo la Peña de Folklore a cargo de la Comisión de Acción Cultural de nuestro Consejo.

Fue una noche con un nivel de talento importantísimo, en la que participaron más de 180 personas que no pararon de bailar y divertirse hasta pasadas las 2 de la mañana.

En un marco muy exitoso, Tomás Lipán, el artista invitado en esta ocasión, cantó alrededor de dos horas entre chacareras, gatos y folklore, donde todos los presentes no pararon de revolear sus pañuelos.



El 9° Congreso de Economía fue uno de los mejores en el país en los últimos años y tuvo una excelente convocatoria

Los días 13 y 14 de junio se desarrolló en nuestro salón Dr. Manuel Belgrano el 9° Congreso de Economía. Se trató de uno de los mejores eventos de este tema que se haya realizado en el país en los últimos tiempos, según opinaron tanto público como expositores. Sin duda, la particular coyuntura actual del mundo y de la Argentina ha coadyuvado para exacerbar tanto interés y expectativa como los que ya se advertían previamente, y que fueron creciendo a medida que se desarrollaba el Congreso.

Los expositores estuvieron a la altura de las circunstancias, al igual que un público que se destacó por la sagacidad de sus preguntas, muchas de las cuales los protagonistas las respondieron incluso en el *foyer* del Manuel Belgrano durante los intervalos.

También se hicieron presentes los medios de prensa más importantes del país, ávidos tanto de escuchar a los panelistas como de hacerles reportajes a *posteriori*.

La apertura del Congreso estuvo a cargo del presidente del Consejo, Dr. Alberto Schuster, quien resaltó la importante convocatoria y el espacio ya clásico que ocupa el Congreso de Economía del Consejo en el debate económico y social del país. En su discurso de apertura, Schuster anticipó luego lo que los asistentes –entre ellos numerosos estudiantes de Economía y de otras disciplinas afines– disfrutaron en la práctica:

“todos los puntos relevantes están abordados y, además, por distinguidos economistas, por distinguidos profesionales”, remarcó.

En los diversos y numerosos paneles fue casi imposible determinar picos y valles: todos fueron muy parejos en cuanto a captar el interés de los asistentes. Ya desde el primer panel, que incluyó también la videoconferencia desde París del Dr. Aldo Ferrer, los más de 650 asistentes comenzaron a formarse una mejor idea de los cambios geopolíticos globales y las características del nuevo orden internacional que se delinea a partir de la actual crisis económica.

Por otra parte, las distintas escuelas de pensamiento estuvieron muy bien representadas, lo que permitió que el público asistiera a apasionados debates muy ricos en argumentos e ideas. Pese a que por momentos predominó cierta preocupación por la actual coyuntura, no faltaron las valoraciones de un futuro que, a pe-

sar de las dificultades que asoman, se muestra muy promisorio para la Argentina. Ello fue sólidamente argumentado justamente en la primera y en la última de las exposiciones del Congreso: la del Dr. Jorge Castro y la del Dr. Juan Llach.

Un capítulo aparte mereció el panel sobre política fiscal, con el que se abrió la segunda jornada, integrado por los especialistas Nadin Argañáraz, Humberto Bertazza y Ernesto Rezk, quienes coincidieron en la necesidad de efectuar reformas tributarias graduales de manera de no afectar las acciones de gobierno. El Dr. Bertazza explicó los lineamientos de la propuesta analizada durante casi un año por los 50 prestigiosos tributaristas del Consejo que integraron el Grupo de Trabajo por él coordinado, cuyo esfuerzo se materializó en el trabajo “Bases y Lineamientos Generales para una Futura Reforma Tributaria” o Libro Azul, como es más sumariamente mencionado por los estudiosos de la materia.





Desarrollos inmobiliarios

La construcción fue uno de los sectores más pujantes de la economía argentina en los últimos años. Los profesionales en ciencias económicas, lejos de ser meros espectadores, fueron protagonistas y artífices fundamentales de un fenómeno que permitió incrementar la inversión, crear empleos y dar soluciones habitacionales para miles de ciudadanos.

Sin embargo, en los últimos meses los cambios en la coyuntura macroeconómica nacional e internacional contribuyeron a la desaceleración de la actividad y a introducir cierto grado de incertidumbre respecto al futuro.

El tema central de la revista **Consejo** está dedicado a analizar el sector inmobiliario, sus particularidades, la evolución reciente y los desafíos que enfrenta en lo inmediato, así como también pretende abrir el debate sobre las políticas públicas nacionales y provinciales vinculadas al fomento de la construcción.

Los autores, todos ellos relacionados con el rubro, explican las dificultades que asoman en tiempos de inflación y con escaso crédito hipotecario disponible. Se presentan alternativas novedosas, como los fideicomisos para la construcción, que expanden el horizonte del profesional en ciencias económicas.

También se observan los pormenores de los planes públicos para resolver el déficit de vivienda en entrevistas a destacados expertos. El desarrollo de los barrios privados, la inversión en locales y oficinas, y el negocio de los emprendimientos turísticos o de la compra de campos son tópicos que se abordan con seriedad y precisión.

Todo esto, en las páginas que siguen.



El desafío de recuperar el protagonismo perdido

Lic. Juan Cerruti (*)
Editor Jefe de Economía en El Cro-
nista Comercial

De princesa a cenicienta. Así podría calificarse la evolución que ha tenido la construcción, que, tras ser uno de los sectores estrella de la recuperación postcrisis 2001, este año acusó un profundo impacto negativo.

A la desaceleración natural de la economía, tras ocho años de elevado crecimiento, se le sumó en 2012 una medida que impactó con fuerza en el sector: las trabas para la compra de dólares y para las operaciones realizadas en esta moneda.

Entre 2003 y mediados del año pasado, el sector de la construcción se expandió nada menos que 141%, según el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), que publica el INDEC. Pero desde entonces comenzó un proceso de estancamiento que luego se transformó en caída. En los últimos 8 meses ya acumula una merma del 5%. Y el último dato conocido, mayo, es aún más preocupante: una caída de casi 9% interanual. Se trata de la peor *performance* del sector en casi 10 años.

La construcción fue uno de los pilares de la recuperación económica de la Argentina tras la sali-

PANORAMA ECONÓMICO DEL SECTOR



da de la convertibilidad. Además, por sus propias características, es uno de los sectores que motorizó el aumento del empleo, dado que se trata de un rubro intensivo en el uso de mano de obra. Por eso también es vital que, de cara a los próximos meses, se tomen medidas para recuperar el dinamismo que supo tener el sector y cuidar así los puestos de trabajo logrados en los últimos años.

En este sentido, algunos indicadores ya anticipan **un impacto en la capacidad de generación de empleo** en el sector de la construcción. Según el último dato conocido, la construcción alcanzó en abril los 412.080 trabajadores, nivel que representa una baja mensual del 1,1% y del 1,9% si la comparación se realiza con igual mes de 2011. De todas formas, la tasa de crecimiento interanual del empleo



es positiva en los primeros 4 meses del año, con una modesta alza promedio del 0,7% respecto de igual período de 2011.

Las medidas tomadas por el Gobierno para frenar la compra de dólares y pesificar las operaciones inmobiliarias sin duda afectaron a la construcción. Este sector, de todas formas, ya venía mostrando una desaceleración, producto del freno previsible en las tasas de crecimiento y el encarecimiento de los costos salariales. Pero el Gobierno debería ensayar en el futuro mecanismos que permitan recuperar el dinamismo.

Según un estudio realizado por SEL Consultores, el déficit habitacional

entre los sectores de clase baja y media supera los dos millones de hogares. El número de hogares en el quintil inferior que adolecen de problemas de vivienda es de 1,2 millones. Añadiendo el segundo quintil (también sólo de los aglomerados de la EPH) que se corresponde con la clase media más baja, el número supera los 2 millones, según estimó el estudio de SEL. Y el crecimiento de los hogares con déficit habitacional se concentra totalmente en los que alquilan. Su proporción aumentó de 16,5% en 2007 a 19,8% en 2011.

Los planes lanzados primero por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (créditos hipoteca-

rios) y luego por el Gobierno nacional (Plan de Viviendas "Procrear") son proyectos que apuntan a tener un impacto positivo en el sector. Buscan paliar una cuenta pendiente histórica: la falta de acceso al crédito para amplios sectores de la población. Este laberinto de la Argentina se traduce en un déficit habitacional crónico, cuya salida, lejos de estar a la vista, aparece cada vez más difusa.

(*) *Licenciado en Economía*



FACTURA ELECTRONICA EXPORTACION

• El Mejor Servicio post Venta.
• Actualizaciones Permanentes y Gratuitas.

Más de 20 años de experiencia nos avalan!



gecom software

Gestión Integral para Empresas y Estudios Contables

• Comercial • Ventas • Compras • Stock • Industrial • Adm. de Sucursales
• Punto de ventas • Contabilidad • Sueldos y jornales

PROMOCION para ESTUDIOS

Contabilidad Profesional + Sueldos y Jornales

Contabilidad Profesional c/subsidiarios + IVA Compras/Ventas Ingresos/Egresos + Sueldos y Jornales

Instalación y Capacitación en su empresa

BUENOS AIRES - RAMOS MEJIA: ESTUDIO MONTI BEMENASTE: Tel: 4658-6315 / gecom@montiben.com.ar
LANUS: INTERSOFT ARGENTINA: ITUZAINGO N° 1390 LANUS 4225-6108 - info@intersoftargentina.com.ar
CORDOBA Capital: TechnoPrint Servicios Integrales SRL - Tel: (0351) 474-2102 (rot.) / kanera@technoprint.com.ar
SANTA FE - ROSARIO: Tel.: 0341- 156 955 179 / ontypo@hotmail.com

DISTRIBUIDORES

Incluye:
Recicladores de residuos
AFIP RG 2849

ventas@gecom.com.ar / 4382-3343/6057/0606 4384-5117/6675/6619

www.gecom.com.ar

Cada vez más personas invierten en inmuebles

Lic. Mario Gómez (*)
Director de Le Bleu Negocios
Inmobiliarios

Albert Einstein afirmaba que para poder explicar y afrontar la realidad ésta debe simplificarse, no hacerla ilusoriamente más simple. Saber simplificar situaciones complejas es cualidad de los líderes. Presentar como sencilla cualquier cosa que en cambio es complicada es defecto de aficionados. Se intuye hoy que en todo el mundo occidental se busca explicar la crisis económica de modo aparentemente simple, indicando soluciones fácilmente realizables en breve término, pero sin preguntarse si estas presuntas soluciones pueden incluso agravar la crisis misma.

La deuda pública contraída por varios países no se ha producido en contextos asimilables ni puede, por lo tanto, analizarse de forma homogénea. En realidad, su dimensión, su costo, la posibilidad de renovación a su vencimiento —variables que tanto preocupan a mercados y gobiernos— se pueden reducir y absorber, en una fase de dificultades como la actual, sólo con el crecimiento económico. La presión fiscal en todas sus formas, sin una verdadera estrategia de crecimiento, sólo permite incrementar el gasto público sin traer aparejado desarrollo. En un momento como el presente, el

crecimiento se obtiene sólo con la utilización oportuna de los recursos disponibles, instituyendo el marco propicio para que se desarrollen actividades creadoras de riqueza y ocupación sostenibles. Entre estas actividades, la inmobiliaria es una de las más dinámicas: el sector de la construcción y otras actividades conexas constituyen aproximadamente el 9% de la mano de obra mundial y el 6,5% del PBI.

¿Qué sucede en la microeconomía de los inversores? Los precios de los inmuebles dependen en gran

medida de la cantidad de dólares que hay en plaza, donde se presentan perspectivas positivas. Por un lado, nuestras exportaciones son demandadas por miles de millones de habitantes de países emergentes que no dejan de crecer. Por el otro, las inversiones alternativas escasean y las tasas de referencia tienden a cero (la Reserva Federal ha anunciado que mantendrá la tasa en 0,25% hasta 2013). En este contexto, cada vez más agentes económicos se acercan a invertir en inmuebles. Gran parte de estos inversores proviene del campo y de



¿Qué pedirle al Gobierno? Reglas de juego claras y políticas que fomenten la inversión. Entre estas reglas, una seria y transparente política antiinflacionaria es el primer paso si se quiere que vuelva el crédito hipotecario a la Argentina. Con los niveles actuales de inflación no puede haber crédito hipotecario. Es casi una lección de manual de macroeconomía. Hace un par de semanas, cuando pregunté en un curso cuál es el principal problema que afecta al mercado inmobiliario, la respuesta unánime fue la inflación. Muchos podrían decir: es la falta de crédito. Pero resulta que una es consecuen-

No existe sobre la faz de la tierra país que haya dado fin al déficit de vivienda sin implementar un sistema de crédito. Pero no puede existir sistema de crédito alguno con una inflación de dos dígitos. Hay que dominar la inflación y luego desarrollar un sistema de crédito ajustado por la inflación. Se impide indexar, condenando al que no tiene el dinero para comprar su vivienda de contado a que alquile durante toda su vida (lo que en la práctica es obligarlo a que viva indexado, pues por su propia dinámica el mercado de alquileres va ajustando los precios).

Además es necesario promover políticas que fomenten la inversión. Presentar a la mayor presión fiscal sobre los sectores productivos como sinónimo de solidaridad es, en términos de Einstein, una simplificación ilusoria. Impuestos altos penalizan el ahorro, generando desconfianza en la capacidad de estimular la recuperación; golpean a las familias e impiden la formación de otras nuevas; crean incertidumbre y precariedad laboral. En síntesis, no permiten un verdadero desarrollo económico sostenible.

(*) Contador Público





En la Argentina no hay burbuja inmobiliaria

Lic. Ricardo Theller y Lic. Sonia León ()*

Investigadores del Instituto de Economía de la UADE

Es probable que, en promedio, los precios inmobiliarios presenten durante 2012 un crecimiento muy acotado, bastante inferior al de años anteriores. Tal vez ello se produzca dentro de una tendencia irregular. Sin embargo, la resistencia a la baja será fuerte. En el caso de las unidades a estrenar se hará presente el empuje de los costos (en particular, laborales). Para aquellos desarrollos “pesificados”, estos mayores costos podrían ser convalidados, en alguna medida, por la demanda.

Con relación al problema derivado de la iliquidez en dólares, cualquier pronóstico deberá esperar algún tiempo. Se sabe que mayo y junio fueron críticos. Sin embargo, dentro de pocos meses habrá mucha gente con “dólares billete” atesorados, luego del continuo retiro de las cajas de ahorro y la cancelación de plazos fijos en moneda extranjera. Este MO en dólares (base monetaria en dólares), en algún tiempo, quizás explore nuevas oportunidades de inversión, inmobiliarias u otras. Para ese entonces se habrá retirado gran parte del volumen de oferta inmobiliaria. Si en un futuro próximo aparecen demandantes, probablemente

encuentren escasos oferentes. Estos habrán tomado la “opción de esperar”, es decir, la de evitar pérdidas de capital postergando la decisión de vender. En algunos casos se inactiva la respectiva unidad, mientras que en otros se la traslada al mercado de locaciones, que en la actualidad permite tasas de rentabilidad que mayormente se ubican en una franja que va del 4% al 6%.

El mercado de locaciones crece. En tanto, los nuevos hogares urbanos se enfrentan a serias dificultades para acceder a la vivienda propia. Por otro lado, inversores en busca de una renta o ganancias de capital fueron los principales demandantes durante los últimos cinco años. Esos in-

versores fueron atraídos por el constante crecimiento de los valores y la incertidumbre prevaleciente en los mercados financieros que hacía del “ladrillo argentino” un buen amortiguador del riesgo de portafolio.

Esta facultad de eludir los efectos inmediatos de una caída de la actividad hizo posible que el ratio precio de venta/costo de construir (también denominado “Ratio Q”) se mantuviese en los niveles previos a la vigencia del actual racionamiento cambiario (desde noviembre 2011). El “Ratio Q” es un cociente cuyo numerador asume el valor promedio de los precios en dólares de departamentos nuevos en el mercado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en las



(*) *Licenciados en Economía*

“El mercado por sí solo no resuelve la falta de crédito hipotecario”

Dr. Mario I. Blejer (*)
Vicepresidente del Banco Hipotecario

El prestigioso economista explica las consecuencias de la crisis internacional, las perspectivas para la Argentina y el problema de descalce bancario, que es necesario resolver para generalizar el acceso al crédito hipotecario

CONSEJO ¿Cuál es el desenlace que puede esperarse de la crisis financiera internacional?

M. BLEJER. La situación internacional sufrió un importante deterioro durante los últimos meses. No existe un proceso de recuperación sostenido y permanente. Por un lado, es cierto que hay una recuperación en los Estados Unidos, que sigue creciendo y nadie piensa que vaya a volver a una recesión. Pero el crecimiento es leve y muy modesto, y el mercado de trabajo no se recupera. Las expectativas de crecimiento están entre 2% y 2,5%, que son bajas para Estados Unidos. Un punto positivo es que no se vislumbra en el horizonte una “W”, es decir, una nueva caída brusca de la economía. El problema en Estados Unidos pasa por las elecciones, ya que hay cierto riesgo político de que gane Barack Obama, pero quedando muy condicionado en el Congreso por la oposición, con mayoría de miembros del “Tea Party” -los republicanos más recalcitrantes-, y tenga así dificulta-



des para instrumentar políticas o lo haga a un ritmo lento.

¿Cuál es el panorama para el resto del mundo?

Los países emergentes crecen más que Estados Unidos, en especial los grandes, como China, India o Brasil. Pero crecen menos que antes, bastante menos. Hay una desaceleración marcada en la India y en el Brasil. El desafío mayor está en Europa, donde el crecimiento es negativo ya hace dos trimestres. Allí hay peligro de contagio al resto del mundo.

¿Cómo se resuelve el problema europeo?

En Europa hay un problema de exceso de deuda y de falta de competitividad. Es necesario avanzar en algún tipo de reestructuración de deuda en los países más endeudados, como Italia, que tiene 120% de deuda con relación al Producto Bruto, o España, que tiene 80% de deuda. Hasta ahora se busca resolver el problema del endeudamiento con más deuda, y eso no parece muy lógico. Hay que ir a una condonación de pasivos.

¿Puede algún país salirse de la zona euro?

No creo que veamos a un país salir del euro por propia voluntad. Pero, a pesar del nuevo gobierno griego, creo que en Grecia es muy probable que se vea un segundo *default*. Sí es claro que hay mucho descontento en Europa, y que lo que ocurra allí puede tener consecuencias globales. El problema es que existe una política monetaria conjunta y se busca mayor coordinación fiscal, pero los jefes de Estado no diseñan soluciones comunes, sino territoriales, propias de los políticos. Un caso claro es el de Angela Merkel, muy condicionada por la política interna alemana. Eso es muy difícil de arreglar, salvo que se avance en una Unión Política, como en los Estados Unidos. A esto se agrega que los distintos países del bloque tienen preferencias muy diferentes. Al Norte le importa más la inflación que el desempleo, y en el Sur del continente ocurre lo contrario.

Pero una unión política es casi imposible...

Por eso se corre siempre tarde detrás de los problemas, y aún tenemos riesgos de corridas bancarias. Hasta ahora sólo hay salida de depósitos, pero una corrida tendría serias consecuencias.

¿Cómo está situada la Argentina para atravesar la crisis?

Ningún país está desvinculado de esta situación. Pero lo que ocurre en Europa tiene acá un impacto menos directo. Para la economía argentina es más importante lo que pase con

Brasil, con China y con el precio de la soja. Desde este punto de vista, el contexto externo no se muestra tan malo para el país, aunque es muy probable que China crezca menos y que el real brasileño se devalúe. Un escenario también posible es que caiga de forma pronunciada la demanda en Europa y eso afecte a Asia, a Brasil, y produzca un aumento del proteccionismo en el mundo para salir de la crisis. En ese caso podríamos tener problemas.

En ese marco, el Gobierno apuesta a incentivar la demanda interna. ¿Cómo evalúa el nuevo Plan de Viviendas desde el Banco Hipotecario?

La Argentina tiene un problema que viene desde décadas atrás y es que el ahorrista prefiere ahorrar en moneda extranjera. Pero quien toma créditos quiere que su tasa sea fija, porque no quiere correr los riesgos de la indexación. Como consecuencia de esto existe un descalce en los bancos que no puede ser resuelto de forma inmediata por el mercado. Por eso, el Estado debe intervenir. Es una situación que proviene de la historia.

En definitiva, es imposible dar préstamos a la vivienda a 30 años con depósitos a 30 días...

Claro. Es porque hay memoria de lo que pasó en la Argentina en otras épocas. Esperamos que esto se vaya mejorando con el tiempo. Desde el Banco Hipotecario acompañamos la iniciativa del Estado. Es un plan que implica un esfuerzo muy grande para que funcione bien. El hecho de que haya miles de personas inscriptas refleja que había una nece-

sidad general. Desde nuestro punto de vista, estos planes son positivos, no tienen prácticamente mora y eso es muy bueno. Con el plan anterior, dimos 7.500 créditos hipotecarios sin ninguna mora. La gente lo paga, el riesgo es muy bajo. Ahora son 100.000 créditos: todo un desafío.

¿Cómo se resuelve esta situación de descalce para que haya más crédito a la vivienda desde el sector privado?

Hay que lograr que la situación se calme, y que así la gente esté dispuesta a tomar más riesgos. Mientras tanto, el aporte del Estado es fundamental.

(*) *Doctor en Economía*

“Los programas de créditos hipotecarios subsidados deben estar focalizados”

Dr. Federico Sturzenegger (*)
Presidente del Banco Ciudad

Para el presidente del Banco Ciudad será difícil facilitar el acceso a la vivienda hasta que no baje la tasa de inflación. Destacó la utilidad y aceptación del microcrédito y de los préstamos a tasas escalonadas.

CONSEJO ¿Cuáles son las políticas que se llevan adelante para resolver el problema habitacional de la Ciudad?

F. STURZENEGGER. Banco Ciudad tiene un rol clave en la solución de esta problemática. De hecho, hasta que se impusieron las restricciones cambiarias, estuvimos dando 200 millones de pesos al mes en créditos hipotecarios. Hace unos meses, la suma bajó a solo 70 millones y últimamente repuntó hasta los 100 millones. Pero esto solo fue debido a que un sector usó el crédito hipotecario para comprar dólares a precio oficial. Esto también se acabó.

Pero mucha gente aún no puede acceder a los créditos hipotecarios...

Nuestra oferta es única en el mercado. Somos el único banco que tiene una tasa fija a 20 años. Ahora nos enfrentamos con el problema de la Ley Conti, que busca quitarnos los



depósitos judiciales y financiamiento. Por eso no sabemos si vamos a poder seguir ofreciendo estas condiciones; probablemente tengamos que acortar los plazos porque el fondeo será más corto. Dependerá de los legisladores si se mantendrán o no.

¿En qué zonas de la Ciudad se otorgan más créditos?

Es un sistema homogéneo; se reparten por toda la Ciudad. Para la zona

Sur tenemos un subsidio de varios puntos porcentuales de la tasa de interés. Y para que la clase media acceda a una vivienda, que debe ser única, hemos implementado una tasa de interés escalonada, que está dando muy buenos resultados. Al principio, la tasa se reduce cuatro puntos porcentuales, luego se reduce dos y así va subiendo, pero a medida que también lo hacen los ingresos esperados de las familias con el paso del tiempo. Esto permite que

al comienzo la cuota en relación con el ingreso sea más baja, más gente califique al préstamo y pueda obtener más fondos.

V

Ese programa de créditos hipotecarios está orientado al conurbano y funciona muy bien. Se hacen planes grupales, y los grupos de personas obtienen hasta 30 mil dólares cada una. Por el costo más bajo del terreno, tuvimos que dirigirlo a ciertas zonas de la provincia, pero sirve para ir dando respuestas a personas que viven en condiciones precarias en villas de la Ciudad y así pueden comprar su primera casa.

¿Cuál es la expectativa de los créditos que otorga el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC)?

El IVC dará 3.500 créditos por un total de 1.000 millones de pesos. El programa está destinado a gente con necesidades de vivienda e ingresos bajos. Por eso se hace un scoring o puntaje por Internet, sin intervención de la política, en un proceso muy transparente que es todo vía Web. Hasta diría que es lo más transparente que se hizo hasta el momento en políticas públicas en la Argentina. La tasa de interés es muy baja y arranca en 7%.

Si todo el proceso es por Internet, ¿cómo se aseguran de que participen los sectores de menores recursos?

Es falsa la creencia de que los sectores de bajos recursos no usan Internet, aunque igualmente el IVC tiene un centro con computadoras destinado a ese fin. La nómina de los ganadores también se publica en

Internet para evitar que se mezcle la política a través de punteros. Ojalá el gobierno nacional haga lo mismo.

Precisamente, ¿qué opina del programa que impulsó el Gobierno con recursos de la ANSES?

Me parece pésimo. Nosotros hicimos una estimación del costo fiscal que tendrán nuestros programas, que será entre 50 y 60 millones de pesos, pero son recursos que llegarán a los más necesitados. La ANSES es la última caja que le queda al Gobierno, y no se sabe cuánto es el costo fiscal ni hay garantías de que se use para los más necesitados. De hecho, el límite de ingresos de 30.000 pesos es alto. No parece progresista. En cambio, nuestro límite es de cuatro salarios mínimos. Si en lugar de focalizado se lo hace muy generalizado, es como si se regalara el dinero. Se encuadra en la lógica del Gobierno nacional, donde los subsidios se usan para comprar voluntades políticas.

El Gobierno sostiene que el plan porteño es generador de burbujas inmobiliarias porque no está destinado a la construcción y generación de empleo...

Eso es ridículo. Una burbuja no se origina por 3.500 créditos muy focalizados a sectores de ingresos bajos. Además, financiar la compra de propiedades es similar a fomentar la construcción, porque, si hay más demanda de inmuebles, también se construirá más. Por otro lado, nosotros tenemos un crédito específico para la construcción donde las empresas actúan como intermediarios de emprendimientos inmobiliarios, y, cuando la unidad se vende, el cré-

dito se transforma en hipoteca del comprador. Financiamos hasta 70% de la obra y con tasas de interés reales negativas.

¿Cómo puede generalizarse aún más el acceso a la vivienda?

Con la tasa de inflación actual es imposible. No hay milagros ni grandes recetas, solo tener buenas reglas sobre el derecho de propiedad, estabilidad y una tasa de inflación moderada. Como se hizo en muchas partes del mundo.

¿Cuál es su pronóstico para lo que resta de 2012?

La trayectoria actual es insostenible. Muchos pensábamos que, si se acercaban los problemas, iba a reinar la racionalidad en el Gobierno. Pero, en cambio, se ha radicalizado e ideologizado. La rentabilidad de gran parte del sector privado es muy baja y hay una apreciación real del tipo de cambio galopante. De seguir así esto derivará en falta de competitividad y problemas de empleo en el corto plazo. Se está replicando el modelo cambiario de la tablita de Martínez de Hoz. Y la fantasía del tipo de cambio siempre termina.

(*) Doctor en Economía

“Es totalmente factible que la operatoria inmobiliaria se haga en pesos”

Carlos Heller
Presidente del Banco Credicoop

El Diputado Nacional y Presidente del Banco Credicoop, Carlos Heller, destaca el potencial del Programa Pro.Cre.Ar para generar nuevas viviendas y recomienda reformar la Ley de Entidades Financieras para redireccionar el crédito.

CONSEJO ¿Cómo piensa que puede ampliarse el acceso de la población a la vivienda propia?

C. HELLER. Las dificultades para acceder a la vivienda propia forman parte de una problemática más amplia que subyace en el déficit habitacional, y ello también abarca la situación de las villas, la falta de infraestructura y servicios esenciales, la existencia de terrenos y viviendas desocupadas, etc. En la última década se brindaron soluciones habitacionales por unas 900 mil viviendas a través de distintos programas federales. Igualmente, la necesidad de nuevas viviendas y de refaccionar las existentes sigue afectando a una parte importante de la población. Hay que saludar los avances y seguir pensando en soluciones para afrontar el desafío.

Otro de los grandes temas con respecto a la vivienda es la relación entre los precios de la misma y los sa-

larios. Si bien esta relación mejoró en los últimos años, los mecanismos del mercado dejan fuera de la posibilidad de crédito a gran cantidad de trabajadores. De las cuestiones mencionadas se deriva que el Estado tiene un rol indelegable para dar soluciones a estos temas, ya que el mercado no los soluciona.

¿Qué puede hacerse para generalizar las líneas bancarias de créditos hipotecarios?

Los bancos tienen limitaciones pro-

pias para prestar a largo plazo que están vinculadas al fondeo, que en su mayoría es de corta duración. Aquí hay un límite concreto para la generalización de estas líneas. No obstante, existen otros factores vinculados al negocio de las entidades privadas, que hacen que de todas formas privilegien los préstamos más rentables y a más corto plazo. Se trata de recursos de la sociedad que son direccionados desde la perspectiva del máximo lucro, y ello no es eficiente desde el punto de vista social. Esta situación pone una vez más



en evidencia la necesidad de adoptar nuevas regulaciones financieras, en particular en materia de tasas y destino de los préstamos, algo por lo que venimos bregando desde hace tiempo y que nos llevó a elaborar el proyecto de reforma de la actual Ley de Entidades Financieras. En este caso, la participación de la banca oficial también es decisiva.

¿De dónde pueden conseguir los bancos fondeo de largo plazo para financiar líneas hipotecarias?

No resulta fácil, a partir de la actual estructura del sistema financiero y su normativa, acceder a fondos a largo plazo en magnitudes que sean significativas para poder encarar una solución para la vivienda, como tampoco lo es por el costo que podrían acarrear estos fondos en los créditos hipotecarios.

El programa Pro.Cre.Ar es un buen ejemplo de la generación de fondeo a largo plazo a partir de la creación de fideicomisos financieros, instrumentos que tendrán oferta pública y cotizarán en la Bolsa de Comercio, y podrán ser adquiridos por los particulares y por la ANSES.

¿Cree que los altos precios de los inmuebles llegaron para quedarse o puede haber una especie de burbuja?

Es difícil saber cuándo en un mercado está comenzando a gestarse una burbuja y cuándo no. Puede decirse que, al ser una alternativa de inversión muy demandada, esta característica marca un piso para los valores, más allá de que exista cierta volatilidad en el mediano plazo.

¿Cómo evalúa el plan Pro.Cre.Ar de acceso a la vivienda a nivel nacional?

El Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), anunciado recientemente, constituye un paso importante para mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de

sectores de ingresos bajos y medios de la población. Forma parte, a su vez, de un abanico de políticas más amplio que viene implementando el Gobierno nacional para apuntalar el crecimiento de la economía argentina en un contexto internacional complejo que no parece despejarse, porque está vinculado a la construcción de nuevas viviendas y el empleo que trae aparejado. El esquema tiene un fuerte carácter inclusivo, ya que los préstamos serán destinados a la población de ingresos bajos y medios, contemplando a aquellos que no alcanzan a satisfacer los requisitos exigidos por el sistema bancario. Es progresivo, entre otras cuestiones, porque aquellos que tienen menos recursos pagan una tasa más baja, al revés de lo que ocurre bajo las reglas del mercado, donde se los considera más riesgosos. Otra cuestión es que podrán acceder quienes tengan entre 18 y 65 años de edad, lo que abre una puerta para la población joven, que habitualmente no tiene ahorros ni ingresos suficientes para acceder a su primera vivienda. Además, el aporte de tierras fiscales a fines socialmente rentables constituye una decisión valiosa en un país que posee una fuerte concentración de la tenencia de la tierra y que ha visto incrementar sustancialmente el valor de los terrenos durante los últimos años. Apunta a otorgar unos 400 mil créditos de aquí a 2015.

La Ciudad también sacó su propio programa. ¿Cómo evalúa el plan hipotecario del Gobierno porteño?

Apunta a otorgar como máximo 3.500 créditos anuales. Fiel a la concepción del Gobierno de la Ciudad, se entregan los préstamos y se deja al solicitante en las manos del mercado inmobiliario, con los altos precios que existen en la Ciudad, lo cual disminuye significativamente las posibilidades de muchos de los destinatarios de bajos recursos. Además se los puede destinar a viviendas ya construidas, lo cual no

tiene efectos sobre la actividad económica e incluso podrían elevar los precios en operaciones o sectores puntuales, dada la escasa magnitud de los préstamos a otorgar.

¿Cree que el impacto de las restricciones cambiarias en la compraventa de inmuebles será transitorio o permanente?

La coyuntura internacional marca un piso temporal al mantenimiento de las nuevas regulaciones cambiarias. Pero la demanda de viviendas no puede desaparecer, así que todo parece indicar que el mercado inmobiliario se adaptará a las nuevas reglas. Tal vez se demoren algunas decisiones relacionadas con la inversión especulativa en el segmento de las viviendas, pero tampoco hay opciones de inversión mucho más rentables a nivel global.

¿Cree que es posible pesificar la operatoria inmobiliaria en la Argentina?

Es totalmente factible realizar las operaciones inmobiliarias en moneda local. En el caso de los automotores, incluso los importados de alta gama, las operaciones se efectúan en pesos. Es una cuestión cultural que hay que encarar, diseñando regulaciones que fomenten la realización de las operaciones en la moneda nacional.

Nuestro foco está en la transformación de la tierra y en el agregado de valor. Desde diciembre de 2010 he-



mos invertido en 5 campos, uno de los cuales estamos vendiendo en estos días con muy buen retorno sobre la inversión. Algunos ejemplos de lo que hemos hecho son: la transformación de tierra ganadera en agrícola, de monte en tierra apta para la ganadería; también se han mejorado canales, accesos, alambrados, etc.

Obviamente, la actual coyuntura de incertidumbre política y el riesgo de desdoblamiento del mercado de cambios constituyen factores de riesgo que pueden ser vistos como obstáculos o, alternatively, como disparadores de oportunidades.

Resumiendo, más allá de la coyuntura actual argentina, no hay duda

de que nuestro país tiene una ventaja competitiva en temas agropecuarios y en cuanto a la calidad de su tierra. Esta última representa, indudablemente, un activo de inversión muy interesante.

(*) *Licenciada en Economía*

BARRIOS CERRADOS

Nordelta sigue creciendo

Lic. Mariano Mackes (*)
Asesor de Ventas de Castex
Propiedades S.A.

La mayoría de las personas que eligen vivir en un barrio cerrado lo hace en busca de una mejor calidad de vida. Es posible ganar en confort, seguridad y disfrutar del tiempo libre en actividades recreativas. Es casi como vivir de vacaciones y a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En la zona Norte hay muchos emprendimientos, pero Nordelta se afianza como uno de los más importantes.

De hecho, es posible decir que Nordelta, el megaemprendimiento de Tigre de 1.600 hectáreas, es uno de los Barrios Privados de mayor crecimiento en la zona Norte de Buenos Aires y en la Argentina.

El mercado inmobiliario aquí se encuentra siempre activo, y, si bien por estos días disminuyó la cantidad de operaciones, el actual contexto económico genera nuevas oportunidades para quienes poseen dólares o pesos.



Existen actualmente en Nordelta departamentos “desde el pozo”, que se pueden pagar 35% al boleto y el saldo en 40 cuotas. Las inversiones se han multiplicado en los últimos años, y para quienes están interesados en vivir o trabajar allí las propuestas son abundantes: centro comercial, centro médico, 4 colegios, restaurantes y cafeterías, cancha de golf profesional, actividades náuticas y amarras con salida al río Luján, centro de negocios, hotel intercontinental.

Para ver Nordelta en números es necesario destacar que cuenta con

3.300 unidades terminadas y 2.500 unidades en ejecución; se registra así un récord en obras particulares. La cantidad de unidades totales es hoy de 5.800. Entre 2001 y 2011, es decir en 10 años, se construyeron 1.800 casas, y solo durante el año 2011 se construyeron cerca de 450. Salta a la vista que el ritmo se ha acelerado notablemente.

Hoy Nordelta cuenta con 35.000 habitantes, de los cuales 15.000 son residentes. La población no residente está compuesta por 12.000 obreros, 4.000 empleados particu-

lares (empleadas domésticas y jardineros) y 600 entre personal docente y no docente, etc..

El megaemprendimiento tiene 21 barrios, con 300.000 m² en ejecución y ya llegó al millón de m² cons-

truidos, incluidas todas las obras. En lo que respecta a las proyecciones, se estima que en tres años la cantidad de unidades terminadas llegará a 10.000 y en 2017 será de 15.000. En tanto, con respecto a los m² a construirse se calculan en-

tre 2 y 3 millones más en 20 años. Por último y con respecto a la cantidad de habitantes totales (residentes y no residentes), se proyecta que serían 100.000 hacia el año 2025.

(*) *Licenciado en Administración*

BARRIOS CERRADOS Y LOTES

El buen desarrollista se adelanta a la coyuntura

Ing. Rubén Burdisso Reñe
CEO del Grupo Tebsa S.A.

Ing. Hernán Israel
Director de Marketing y Negocios del Grupo Tebsa S.A.

La coyuntura cambiaria que está afectando a las operaciones inmobiliarias paralizó el mercado en un porcentaje significativo. La ventaja, como siempre, es para los que se adelantaron a los procesos dinámicos y cambiantes de la economía y pensaron su estructura de negocio basada en diferentes marcos jurídicos, como fideicomisos al costo y en pesos, antes que las nuevas decisiones cambiarías afectaran al mercado.

Aparece así el concepto de desarrollista, que incluye el compromiso social que implica estar lo más cerca posible del mercado, entendiéndolo como determinante de las decisiones y acciones que se toman para mover la cadena de valor, inmovilizada por la coyuntura económica.



En este sentido, Grupo Tebsa SA lanzó en 2011 "Rincón de los Alerces", un proyecto con valores sustentables, como el respeto por la ecología y el aprovechamiento de energías recuperables, teniendo como objetivo generar un lugar donde coexistan la recreación, el relax y el encuentro social, contenidos en un excelente proyecto inmerso en medio de la naturaleza propia del lugar.

Nos especializamos en satisfacer un segmento del mercado de personas

entre 30 y 40 años con expectativa del tipo ABC1, con sueños de crecimiento y una muy buena calidad de vida. En la actualidad atendemos fundamentalmente a tenedores de terrenos en el Gran Buenos Aires dentro del segmento específico en barrios cerrados, privados, clubes de campo y countries, que fueron comprados al pozo, en cuotas, y que hoy estarían dispuestos a construir una casa en las superficies mínimas que requieren las reglamentaciones de construcción pertinentes.



En el Gran Buenos Aires existen cerca de 5.000 lotes que se incorporarían a este segmento de negocio dentro de los 50.000 lotes disponibles y existentes.

Esto implica que el volumen de negocios detectado en vías de incorpo-

rarse y mover la cadena de valor es del orden de \$ 3.000 millones, una masa crítica lo suficientemente importante como para que abordemos y nos especialicemos en este segmento dormido.

Nuestro desarrollo de “Reñe Casas Housing”, donde ofrecemos una nueva experiencia en diseño y construcción de casas unifamiliares nunca antes desarrollada en la Argentina, apunta a satisfacer esta demanda.

FIDEICOMISOS

Los fideicomisos como motor de la construcción

Dr. Julián Ruiz (*)

Integrante de la Comisión de Asuntos Técnicos Tributarios de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco)

Los fideicomisos de construcción se han transformado en la *vedette* del desarrollo inmobiliario en los últimos años. La flexibilidad brindada por éstos a los diversos partícipes ha permitido desarrollar infinidad de edificios y barrios dentro del marco de esta modalidad contractual.

Sin perjuicio de lo expuesto, este primaveral florecer de la institución tiene sus puntos importantes a observar antes de embarcarse en este tipo de emprendimientos; es fundamental poder identificar determinadas situaciones vinculadas a ellos a los efectos de entender su verdadera naturaleza.

En principio cabe aclarar que un fideicomiso es un patrimonio de afectación que permite consolidar voluntades para el desarrollo de un objeto común. No es una persona física ni tampoco una persona jurídica,



ca, simplemente es un contrato que le brinda a cada uno de los partícipes limitar la solidaridad y responsabilidad asociada. Existen fideicomisos de construcción al costo, a precios variables ajustables por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción e inclusive a costos fijos -estos últimos muchas veces dolarizados-, pero cada uno con particularidades legales y tributarias especiales.

En el devenir diario se puede advertir ciertas expresiones que tienden a confundir la verdadera naturaleza jurídica de la institución. Manifestaciones tales como “*compre un*

departamento en un fideicomiso al costo” revisten errores conceptuales. En rigor de verdad, integrar un fideicomiso en carácter de fiduciante (aportante) no implica la adquisición de un departamento o un lote en un barrio cerrado, sino un derecho personal sobre un emprendimiento cuyo objetivo final es entregar ese departamento o lote. En tal sentido, la condición de fiduciante genera para el “supuesto comprador” una determinada condición de asociativismo respecto del resto, que tiene como primer corolario que cualquier tipo de contingencia del fideicomiso terminará impactando en su situación y la de

sus partícipes. Por ello, *prima facie*, al menos resulta dificultoso contar con un precio cierto como sucede en una típica compraventa inmobiliaria.

Otro tema que debe analizarse es la condición del fiduciario. Es aquel sujeto al que se le confía un bien determinado para que lo administre en beneficio de otro sujeto hasta que se cumpla un plazo o condición. En el caso de la actividad de la construcción, es el encargado de administrar los recursos para construir el edificio o desarrollar el barrio cerrado, sin perjuicio de la obligación de realizar las contrataciones pertinentes a tal efecto. De allí que sea necesario que el fiduciario cuente con la solvencia y la experiencia necesarias para llevar adelante el emprendimiento.

Por lo expuesto, cuando se le propone a un profesional en ciencias económicas revestir tal condición, deberá sopesar las responsabilida-

des de diversas índoles que el cargo que detentará exige. Como recomendación será suficiente aclarar que no debe existir un divorcio entre el administrador fiduciario jurídico de aquel que efectivamente ejerce la administración y que, en definitiva, es el verdadero desarrollador del proyecto. Tal comentario viene a colación de que muchas veces el que aglomera a los inversores fiduciantes es un sujeto determinado, pero el administrador jurídico es otro. ¿Qué sucederá entonces cuando las opiniones sean encontradas respecto de determinadas circunstancias, como ser, por ejemplo, la oportunidad y el pago de un tributo?

Finalmente, cabe destacar que, antes de realizar una inversión en un fideicomiso, resulta necesaria la consulta obligada a un profesional idóneo en la materia, más aún cuando de construcción se trata, atento a las particularidades de la actividad. Mu-

chas contingencias podrían evitarse con una simple consulta profesional. A mayor abundamiento, así como el autodiagnóstico y el consumo de medicamentos resultan peligrosos para nuestra salud, el autodiagnóstico legal, tributario y de inversiones resulta nefasto para nuestra economía.

Como corolario deseo expresar que los fideicomisos resultan ser el instrumento idóneo en la actualidad para la adquisición final de un departamento o lote de terreno atento a la plasticidad del negocio y los menores costos de construcción obtenidos. Sin perjuicio de ello y, dada la importancia y complejidad que reviste el tema, se hace necesario sopesar, previamente a la firma de cualquier contrato de fideicomisos de construcción, las consideraciones expuestas anteriormente.

(*) Contador Público

FIDEICOMISOS

Expandir nuestros servicios profesionales

Dr. Néstor Kreimer (*)
Asesor de Reporte Inmobiliario

Desde hace algunos años, y gracias a la figura del fideicomiso (Ley 24.441), el mercado ha revalorizado nuestra profesión. La sólida inserción de esta figura –principalmente para desarrollos inmobiliarios– instaló la necesidad de contar



con profesionales capacitados para gerenciar su estructuración e implicancias posteriores.

Dado nuestro abordaje sistémico desde lo fiscal, jurídico y financiero, se incrementa la percepción de valor de nuestros servicios, potenciado por las múltiples variantes y derivaciones –principalmente tributarias–, lo que obliga a un nivel de análisis que nos facilita concretas ventajas competitivas.

A su vez, la necesidad de neutralizar el impacto de la inflación, sumada a los recaudos derivados del inédito nivel de presión fiscal (AFIP–UIF), brinda un nuevo nicho de negocios como hacía años no aparecía en nuestro horizonte profesional.

Si bien últimamente se ha instalado el debate entre armar un fideicomiso o una SA o una SRL, no dudamos en afirmar que el fideicomiso “gana” principalmente por dos atributos:

- aislamiento patrimonial desde un vehículo ajeno a los avatares de las partes, y
- diseño del contrato a la exacta medida del negocio (en comparación con el “duro” texto al que obliga un estatuto social para que sea aprobado por personas jurídicas).

Un claro ejemplo ha ocurrido en el mercado inmobiliario con la casi inmediata incorporación de la pesificación de operaciones, junto al reconocimiento de la inflación a través de la redeterminación del saldo de precios vía índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), y sin encuadrar como actualización dada la vigencia de su prohibición. Todo esto, plasmado en un minucio-

so contrato que armonice los intereses del Estado, el mercado y las personas o particulares involucrados.

Debido al principio consensualista de todo contrato, el fideicomiso habilita tantas opciones como límite tenga la creatividad de quien lo estructura.

A título de ejemplo:

- De Garantía (para evitar hipoteca y con igual o superior aval crediticio).
- De Planificación Hereditaria (en vida se aportan los bienes a este fideicomiso, lo que los aísla y protege eliminándose la futura sucesión, ya que al fallecer una persona no habrá bienes a su nombre; se prevé en el contrato su distribución a los beneficiarios tal como lo hubiese indicado la sucesión ahora eliminada).
- Financieros (para descontar flujos de fondos, con o sin oferta pública).
- Inmobiliarios:
 - Al costo (hoy en duda por la reciente RG 3312 y el proyecto Plan Antievasión III).
 - Comerciales (no son al costo, utilizando precio de venta en pesos con saldos redeterminables por CAC).
 - Mix de ambos en un mismo fideicomiso (válido si así lo prevé el contrato).

- Como vehículo para cualquier negocio; no resulta persona jurídica, aunque sí sujeto fiscal y ente contable (se logra aislar el negocio de los riesgos con los que conviven los fiduciarios y el fiduciario que los gerencia).

Sean o no inmobiliarios, en general, los fideicomisos están alcanzados

por los mismos impuestos que una sociedad anónima.

En lo particular, Ganancias líquida como una sociedad de hecho. Sin considerar el Plan Antievasión III en estudio, la modalidad impacta de la siguiente manera:

Comerciales o NO al Costo (sean o no inmobiliarios):

- Si coinciden fiduciarios y beneficiarios, el fiduciario presenta la declaración jurada del fideicomiso, distribuyendo el resultado impositivo según tenencias en cada una de las CUIT, quienes pagarán a la tasa que les corresponda (como personas físicas, o al 35% si fueran personas jurídicas).

- Si sólo uno no coincidiera (sea por cesión de su participación o porque “entró después” y “no estaba en la foto inicial del contrato”), el Fisco se pronunció indicando que ese fideicomiso resulta “impuro”, debiendo tributar de manera directa y hacerlo a la tasa del 35% tal como una SA.

- Por lo tanto, la tasa efectiva del Impuesto a las Ganancias surgirá de la cantidad y calidad de fiduciarios beneficiarios con que se cuente.

Fideicomisos al Costo (inmobiliarios):

- No pagan Impuesto a las Ganancias (por ahora). Solo tributan el 3% con la adjudicación de la unidad.

Como conclusión, es posible afirmar que los fideicomisos representan una opción de negocios que expande nuestro horizonte profesional. No dejemos pasar esta oportunidad.

(*) Contador Público



Aspectos impositivos de la construcción

Dr. Osvaldo Balán (*)
Socio de RCBM & Asociados

La siguiente nota intenta plantear algunas particularidades del régimen impositivo con relación a la actividad de la construcción.

El IVA grava las obras realizadas sobre inmueble propio (por empresas constructoras) y también los trabajos efectuados sobre inmueble ajeno. Son dos hechos imponible diferentes, pero que alcanzan a las constructoras propiamente dichas y también a todos los subcontratistas que intervienen en la construcción.

Desde abril de 1996 se aplica la reducción de la tasa del 50% del IVA para estos mismos hechos imponibles cuando se trate de obras nuevas destinadas a vivienda. Esta rebaja fue originalmente recibida con beneplácito, pero se ha ido generando una serie de dudas y conflictos que aún persisten.

Los problemas principales son: la eventual generación de saldos a favor de difícil recupero y las dudas sobre el alcance de la reducción.

Otro tema relevante es la venta de inmuebles y qué impuesto corresponde en estos casos.

El impuesto a la transferencia de



inmuebles para personas físicas y sucesiones indivisas (ITI) se aplica sobre las transferencias de inmuebles que efectúen estos sujetos en la medida en que el resultado no esté gravado por ganancias. Su alícuota es el 15 por mil.

Para personas físicas habitualistas y empresas, el Impuesto a las Ganancias alcanza los resultados obtenidos por ventas de inmuebles. También deben tributar las personas físicas en ciertos casos de loteos, y cuando edifiquen y vendan inmuebles por el régimen de propiedad horizontal.

En materia de empresas de construcción, el art. 74 de la ley del tributo fija los métodos a utilizar para declarar el resultado bruto de obras que realicen para terceros cuando esas operaciones abarquen más de un período fiscal.

Estos métodos permiten imputar el resultado a medida que se va realizando la construcción correspondiente.

Están comprendidos en la norma quienes hagan construcciones, reconstrucciones y reparaciones de cualquier naturaleza para terceros.

TEMA CENTRAL

En la CABA, el Código Fiscal sigue eximiendo a los ingresos derivados de la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares no superiores a la categoría “C” (bastante económicas), y a los derivados de construcción según planes sociales de viviendas. Hay requisitos para esta exención.

Resulta común que los contribuyentes ejerzan sus actividades en más de una jurisdicción o provincia. En

estos casos debe aplicarse el Convenio Multilateral.

En lo que respecta a la construcción, existe un régimen especial, el del artículo 6º, que establece que la base imponible debe atribuirse de la siguiente forma:

- 90% a la jurisdicción donde se realicen las obras;
- el 10% restante a la jurisdicción donde esté ubicada la administración, oficina, dirección, etc.

A título de colofón, podemos decir que todos los temas aquí reseñados tienen aspectos controvertidos y dis-

cutibles que exceden el propósito de esta colaboración. Pero tal vez sería deseable que la construcción de viviendas gozara de algún beneficio adicional dado el déficit habitacional que sufre nuestro país.

(*) Contador Público





Los hoteles dejan mejor renta que los departamentos

Lic. Eduardo Novillo Astrada (*)
Presidente de Village Cines

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 adqui-

rida. 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



• 42



Una opción en Punta del Este

Arq. Pablo Germani
Socio Gerente de GRM Arquitectos

La inversión en propiedad inmobiliaria resistió dolarizaciones, pesificaciones, corralitos y recesiones, ya que siempre, a pesar de los golpes, se levanta brindándoles seguridad y rentabilidad a quienes invierten en “ladrillos”.

Desde los años 80, el estudio GRM Arquitectos (Germani, Rubio, Morano) ha proyectado y construido diversos edificios de vivienda y turismo en variadas localidades, tanto del país como del exterior. Edificios de vivienda temporal en Pinamar, de vivienda permanente en la ciudad de La Plata y de hotelería en San Martín de los Andes y Punta del Este, son algunos de los ejemplos que reflejan que, a través de los años, la construcción es una buena opción de inversión.

Las inversiones inmobiliarias tradicionales, departamentos de propiedad horizontal, locales y viviendas unifamiliares, han permitido a los inversores obtener una buena rentabilidad que justifica su inversión y permanencia en este circuito inmobiliario.

Por otra parte, el crecimiento del turismo en el Cono Sur en la última década, particularmente en Argentina y Uruguay, motivó también un formato de inversión en ladrillos



algo más complejo, con la participación de pequeños inversores en sociedades de explotación hotelera que contempla la construcción del hotel, la posterior operación y su comercialización.

Durante el año 2012, GRM Arquitectos iniciará la construcción de Green Corner Spa – Condo Hotel en Punta del Este, Uruguay, un desarrollo que conjuga los dos formatos anteriores. Green Corner se encuentra actualmente en la etapa inicial de obra y cierre de grupo de inversores, y su inauguración se estima para noviembre de 2013.

Ubicado en la parada 22 de la Brava, a 500 metros del Golf Cantegril y a 400 metros de la playa, frente al Complejo Turístico Rincón del Este, Green Corner es un Desarrollo de 24 departamentos de entre 52m² y 111m² propios, con cochera cubierta, y que entrará en la categoría hotelera de 4 estrellas. Contará con un salón multiusos para conferencias, cafetería, sala de niños, gimnasio y un spa

completo con pileta cubierta climatizada y pileta climatizada exterior.

El concepto de condo hotel es relativamente nuevo. Se trata de un edificio bajo el formato final de un consorcio tradicional, pero cuyo destino de uso es la explotación hotelera. Cada inversor es propietario de una unidad específica, escriturable y transferible como cualquier departamento, pero el edificio en su totalidad es administrado por una empresa especialista en el rubro hotelero. En el caso de Green Corner, dicha explotación estará a cargo de Rincón del Este, empresa reconocida en el medio turístico.

El inversor-propietario de un condo hotel dispone de 8 semanas en el año para uso propio, mientras el resto del año queda disponible para la explotación turística. Paralelamente a la propiedad, cada inversor percibirá cada año una parte de la rentabilidad hotelera anual, que para el caso de Green Corner Spa – Condo Hotel se estima entre el 6% y el 11%.

Una inversión segura y rentable

Dr. Eduardo Gagliano (*)
Director Comercial de Solanas
Vacation Club

En el actual contexto económico internacional, la volatilidad de los mercados y la incertidumbre de las monedas aconsejan elegir inversiones tangibles como la inversión inmobiliaria. Los ladrillos y la tierra representan un adecuado refugio del valor, especialmente en estas épocas de incertidumbre.

Un condo hotel permite efectuar una inversión inmobiliaria para ser aplicada a la explotación hotelera, es decir que a la seguridad de la inversión se le agrega la renta proveniente de un negocio pujante y en crecimiento. Los riesgos son mínimos, ya que el inversor adquiere cada unidad del hotel en propiedad -que estará escriturada a su nombre- cediendo el uso a un fideicomiso, que se encarga de administrar y explotar comercialmente el hotel.

La designación de las cataratas del Iguazú como una de las “Siete Maravillas Naturales del Mundo” hace que el momento sea más que oportuno. En la selva subtropical Irapú se desarrollará el nuevo condo hotel 5 estrellas: Design Suites Iguazú Eco Resort. Estará construido con el máximo respeto por la naturaleza, con más de 3.000 metros de senderos que comunicarán 144 suites más 8 villas con servicios exclusivos.

Las suites de 42 m² se entregarán totalmente amobladas y equipadas,



listas para la explotación hotelera, y con una amplia infraestructura y amenidades, que incluirán: 3 piscinas, solarium, terraza gastronómica, salón de convenciones, spa y gimnasio, áreas de esparcimiento, guardería, bar y restaurante, además de estacionamiento para 100 autos.

Cada habitación del hotel es una unidad funcional que el inversor adquiere, con su título de propiedad, y cede la explotación a un fideicomiso que explotará el hotel que pasará a integrar la cadena hotelera Design Suites. La administradora del fideicomiso recibe los ingresos por las ventas de noches de alojamiento y las extras, y paga todos los gastos de la explotación del hotel. La ganancia se distribuye en forma proporcional entre todos los inversores sin importar la ocupación individual de cada habitación.

El *management* y el *know how* son fundamentales como en todo negocio. La cadena Design Suites, que cuenta con hoteles en Buenos Aires, Bariloche, Calafate y Salta, y el recientemente inaugurado Hotel Boca by Design Suites (primer hotel temático de un club de fútbol en el mundo), ostenta una exitosa experiencia y

un negocio en crecimiento.

La cadena Design Suites integra el Grupo Solanas, que además posee emprendimientos turísticos en Punta del Este y Termas del Daymán (ambos en Uruguay), en Bombinhas (Brasil) y en Mar del Plata.

Por otra parte, el Grupo Solanas, se desenvuelve en el sector inmobiliario: bajo la marca Green Park ya está comercializando el décimo primer edificio de departamentos y el Design Village Barrio Privado Boutique, ambos en Punta del Este, en el cual pueden adquirirse lotes de terrenos y casas que se entregan llave en mano. Mientras, en Ushuaia se desarrolla el Barrio Altos de Oshowia.

Merece destacarse que los inversores pueden adquirir unidades en el condo hotel abonándolas totalmente en pesos, aprovechando el 100% de financiación propia y sin intereses. ¿Qué mejor que invertir en pesos, con la solidez del ladrillo y obteniendo una renta dolarizada habida cuenta de las tarifas de nivel internacional que se manejan en la hotelería de alta gama?

(*) Contador Público

Invertir en Miami y Uruguay

Dr. Martín López (*)
Gerente de Administración y
Finanzas de RE/MAX

A partir de la crisis internacional de 2008, el rumbo de las inversiones de los argentinos se ha ido diversificando. En el mercado inmobiliario nacional, el crédito hipotecario se ha extinguido, ya que sólo entre el 4 y el 6% de las operaciones inmobiliarias se realizan a través del mismo y sólo entre el 6 y el 9% de la población puede acceder a la compra de por lo menos una propiedad. La globalización y la crisis de 2008 hicieron que los ahorros de los argentinos emigren a otros mercados donde la rentabilidad y la seguridad jurídica hacen más previsible la inversión.

A partir de la crisis que ha sufrido Estados Unidos, las propiedades se han desvalorizado entre un 30% y un 50%, lo que ha seducido en gran parte a los inversores locales como a los del resto de Latinoamérica. Hasta 2008, en ese país más del 90% de las operaciones inmobiliarias se efectuaban con crédito. Luego de la crisis, en Miami, el 80% de las compras en el mercado inmobiliario se está realizando en efectivo, y los mayores inversores son de origen argentino, brasileño, peruano y venezolano.

Hoy los argentinos invierten en Miami en propiedades que se destinan a la renta, cuyo fruto está dando entre un 4% y un 6% anual. A su

INVERSIONES EN EL EXTERIOR



vez, desde hace 4 años, el valor por metro cuadrado aumentó considerablemente.

Otro de los lugares muy interesantes para realizar inversiones es el Uruguay. El 90% de las propiedades que se encuentran en Punta del Este pertenece a propietarios argentinos. Durante el último año, el 74% de las operaciones que se hicieron en Punta corresponde a inversores de nuestro país, y el precio promedio del metro cuadrado ha aumentado considerablemente en los últimos 5 años.

Nuestro mercado no tiene desarrollado un sistema de crédito hipotecario eficiente. No obstante, hoy se realizan alrededor de 300 mil transacciones al año. En RE/MAX creemos que

sólo desarrollando un sistema crediticio que se acerque a estándares internacionales este número se puede triplicar en muy poco tiempo.

A partir del cepo puesto al dólar, se ha producido en la Argentina una disminución de ventas por orden de los propietarios, debido a las pocas alternativas de reinversión. Esto ha originado un crecimiento de las propiedades que se encuentran en alquiler y un aumento de la cantidad de unidades que se hallan en el mercado para ser locadas. Este aumento de la oferta está produciendo un descenso o estancamiento en los precios de los alquileres, sobre todo en la CABA. En el caso de la compraventa de propiedades, en RE/MAX notamos que el valor real

de la propiedad no ha disminuido. Sí quizás el precio nominal o se ha producido una disminución en el valor que surge de la negociación de las partes.

También es cierto que el argentino tiene una propensión histórica y cultural a ahorrar en inmuebles, lo cual no ha producido una desaceleración tan marcada en la compra-venta de éstos, ya que esta última

opción es aprovechada por aquellos que ven una ventaja de inversión en dicho contexto.

En RE/MAX no vemos un mercado tan deprimido como se comenta. De hecho, la cantidad de transacciones para nosotros ha aumentado considerablemente. Si bien varía de mercado en mercado, en términos generales hemos realizado un 43% más de operaciones este año que en

el mismo período de 2011.

Estamos seguros de que estos momentos son propicios para quienes ven la oportunidad de crecimiento. Para los que deciden apostar al ladrillo a mediano plazo... el mercado no falla. Ubicación, ubicación, ubicación, el mejor consejo que podemos dar.

(*) Contador Público

LOCALES Y OFICINAS

Hay más locales disponibles por menor actividad

Lic. Joaquín Parra (*)
Analista en Colliers International

En lo que respecta a locales comerciales, el relevamiento de los principales corredores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires arrojó una vacancia de 2,5%. Estos corredores son peatonal Florida, Santa Fe y Callao, Cabildo y Juramento, Santa Fe y Pueyrredón, y Rivadavia y Carabobo.

Allí se observaron, al término del primer trimestre del año, 31 locales comerciales disponibles, lo que constituye un incremento de 1,8 puntos porcentuales con relación al primer semestre de 2011.

Esta suba de la vacancia obedece a un escenario de menor crecimiento de la actividad económica y a un factor estacional. De hecho, un informe de Colliers International, ac-



tualmente en elaboración, arroja valores inferiores para este indicador. Aun así, la vacancia se encontraría, en la primera mitad del año, por en-

cima de la registrada en 2011.

Los precios promedio de alquiler de locales comerciales se redujeron



un 11,8% en el primer trimestre de 2012 en comparación con los de fines del año pasado. El valor promedio pasó de U\$S 56,80 a U\$S 50,1 en los corredores relevados. La zona mejor cotizada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa siendo la peatonal Florida, con un valor promedio de alquiler de U\$S 85/m².

En cuanto a los rubros predominantes, sigue siendo mayoritaria la presencia de Indumentaria y Accesorios, con una participación del 62% en el conjunto de los corredores. El siguiente rubro destacado es Gastronomía (8,3%) y, finalmente, Higiene, Salud y Belleza (7%).

Por otro lado, tras la desaceleración de la actividad registrada a fines de 2011, el mercado inmobiliario de oficinas se mantiene estable. El dato surge de un relevamiento y posterior informe que realiza la consultora inmobiliaria Colliers International. Este reporte se elabora trimestralmente sobre la base del relevamiento de los principales submercados de oficinas de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires: plaza Roma, plaza San Martín, Catalinas, Microcentro, Macrocentro, Macrocentro Norte y Sur, Puerto Madero, Zona Norte CABA y Zona Norte GBA.

A lo largo del primer trimestre del año se sumaron en estos submercados 11.411 m² de oficinas categoría A y A+, incremento que se aproxima al promedio trimestral del año pasado (12.000 m²). De esta forma, el inventario quedó conformado por 1.725.933 m².

La demanda sigue marcando una tendencia a la baja, con una absorción neta trimestral de 12.862 m², 26% inferior a la registrada en el período anterior. Mientras que la tasa de vacancia se mantiene en el orden del 6,3%.

La zona Norte del Gran Buenos Aires y el Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires siguen siendo los submercados más elegidos por las empresas para instalarse. Con una absorción de 9.400 m², representan

el 73% del total para este período.

En el marco de estabilidad de precios que se viene observando desde 2009, los valores locativos manifestaron un incremento de apenas 5,8%. Así, el precio promedio de alquiler de oficinas A+ ascendió a U\$S 31,4/ m², y a U\$S 23,7/ m² para oficinas clase A.

Para lo que resta de 2012 se espera la incorporación al inventario de 78.000 m² de oficinas, de los cuales el 62% estará ubicado en la zona Norte del Gran Buenos Aires.

Dos proyectos sustentables se terminarán este año, representando el 53% de la superficie por ingresar. Se trata de los edificios Libertador 6350, de 12.400 m², en la zona Norte de la Ciudad y la Torre al Río 1 de 30.000 m², que se construye en Av. Del Libertador y Gral. Paz, en Vicente López.

() Licenciado en Economía Empresarial*



El negocio de invertir en oficinas

Lic. Martín Bustillo (*)
Líder - Equipo Nacional Cushman & Wakefield

La inversión en edificios de oficinas Clase A o Premium es un excelente negocio para los inversores con visión de largo plazo. Además de ser refugio de valor de sus ahorros o flujo de fondos, la rentabilidad promedio ronda entre el 8% y el 10% anual.

Al ver los datos del mercado de oficinas Clase A, observamos que existe 1 millón de m² rentables, una vacancia del 9% y que el valor promedio es de USD 30/m²/mes. La

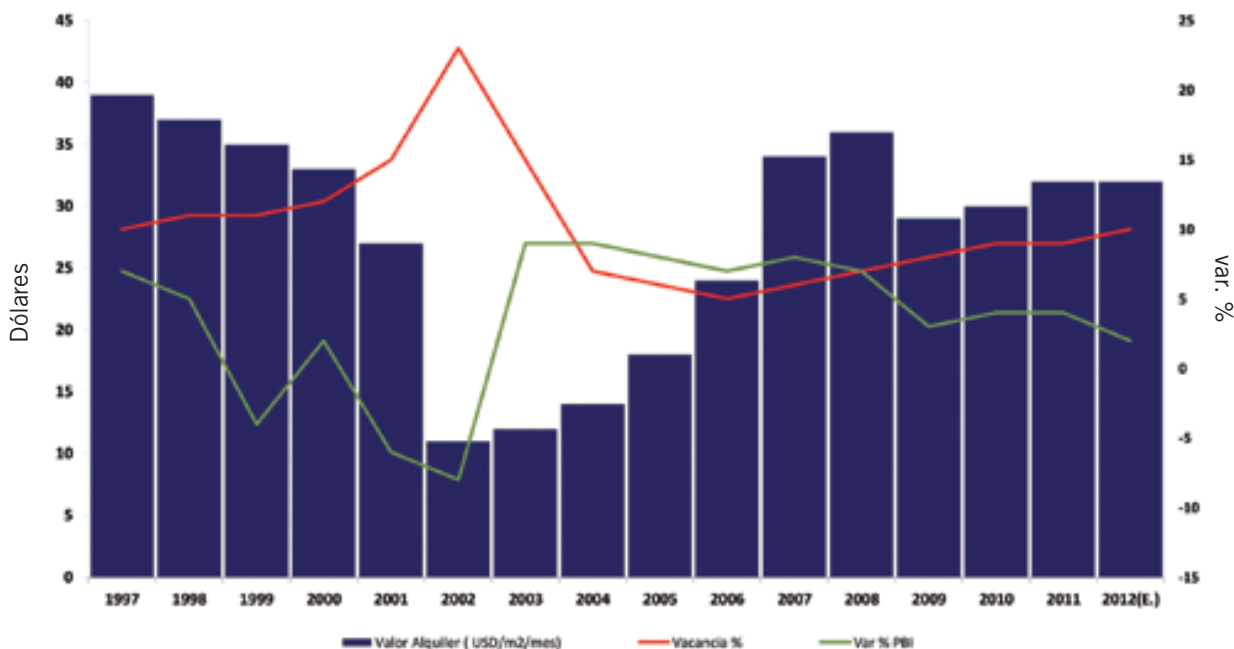


LOCALES Y OFICINAS

renta anual que genera el mercado se eleva a 1.500 millones de pesos. Entre las características del negocio

de inversión en oficinas Clase A se destaca que es un negocio de renta a largo plazo (10 años o más). His-

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO





tóricamente, las empresas alquilan, debido a que el flujo de fondos lo necesitan para invertir en el giro de su propio negocio. Alquilar les da mayor flexibilidad a la hora de aumentar la superficie o prescindir de ella adaptándolo a su necesidad. Los montos de inversión suelen incluir varios millones de dólares, en tanto los valores están ligados directamente con la actividad económi-

ca, el PBI (demanda) y la vacancia de producto en el mercado (oferta). Además, las relaciones propietario-inquilino que han perdurado en el tiempo y a través de las diferentes crisis son las que están basadas en una visión a largo plazo, ya que ambos han sabido asesorarse bien, conversar y acordar las diferencias logrando así una relación sostenible en el tiempo.

Hoy en día, y envueltos en un contexto de incertidumbre local y global, puede ser útil repasar cómo se ha comportado este mercado en los últimos años y estar atento a las diferentes oportunidades que el mercado puede presentar en el contexto actual.

(*) *Licenciado en Administración*

INTERMEDIACIÓN

El desafío de jerarquizar la profesión

Dr. Pablo Molinari (*)
Gerente General del Colegio
Único de Corredores Inmobiliarios
de la Ciudad Autónoma de Buenos
Aires

El 27 de junio de 2007 se publicó en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la Ley 2.340 que regula el ejercicio del corretaje e intermediación en la negociación inmobiliaria. Estableció que las personas actuantes deberán estar matriculadas, creándose a tal fin el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios dentro del ámbito de la Ciudad.

A través del decreto 1784/07 se designó una Comisión Normalizadora, que tuvo como funciones la organización inicial de dicho Colegio y convocar al empadronamiento y matriculación de los corredores inmobiliarios. En la citada ley se estableció en su artículo 15 –Capítulo IV– que



las personas no matriculadas no podrán ejercer actos de corretaje e intermediación inmobiliaria.

Con la creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires hace más de 30 años que existen colegios profesionales que regulan la actividad inmobiliaria y han seguido la distribución zonal similar a la de los juzgados de provincia. Dentro de las funciones establecidas por la Ley 2.340, el Colegio no sólo regula la matrícula profesional, sino que posee un Tribunal de Ética y Disciplina, formado por 9 miembros, que analiza y evalúa en detalle todas las denuncias que ingresan al Colegio originadas en la actividad profesional y generadas por el público usuario u otros corredores inmobiliarios. Hasta la fecha se han tramitado

Nos queda un largo camino por recorrer, con varios proyectos en cartera, como la sede propia o la implementación de recursos tecnológicos que ayuden a jerarquizar la actividad inmobiliaria dentro del ámbito de la CABA. Ese es nuestro objetivo para el próximo año.

@consejo • 52

Desaceleración e incertidumbre

Lic. Guillermo Acosta (*)
Director del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba

El mercado inmobiliario y de la construcción entró en un período de evidente desaceleración y alarmante incertidumbre. Dicho contexto está signado por la casi extinción de la obra pública tras las últimas elecciones presidenciales y por la intensificación de las restricciones cambiarias para la compra de divisas.

Dos de los principales indicadores del sector de la construcción muestran variaciones interanuales negativas para los primeros cinco meses de 2012. El Índice Construya mostró una disminución del 0,89%, mientras que los despachos de cemento al mercado interno cayeron 5,29%. Sumado a esto, se verifica una caída contundente en las escrituraciones para el primer cuatrimestre en las dos principales ciudades, Buenos Aires y Córdoba, las cuales arrojan una caída del 15% y 7,5%, respectivamente. De modo tal que el escenario actual no admite otra interpretación que un enfriamiento del sector marcado por el cepo cambiario.

Una de las causas que contribuyó a generar esta situación es la imposibilidad de realizar las operaciones en la unidad de valor con la que históricamente opera el mercado inmobiliario. Bajo este escenario de extrema esca-



sez de dólares y por la apreciación del dólar respecto del peso, los inversores se muestran escépticos respecto a la concreción de operaciones.

En este sentido, al propietario de una vivienda se le presenta la dicotomía de elegir entre aceptar pesos o quedarse con la propiedad si sólo desea obtener dólares. Armando Pepe, fundador de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), en declaraciones recientes, afirmó que “los propietarios retiran sus inmuebles de la venta, al no querer aceptar pesos, y los potenciales compradores prefieren sentarse sobre sus dólares”.

Por su parte, los desarrollistas flexibilizaron las condiciones de pago de sus productos (sea en pozo, productos a estrenar e incluso financiados) y proponen, en la mayoría de los casos, mecanismos de pagos en pesos tomando un tipo de cambio intermedio entre el oficial y el “blue” (paralelo). Esta situación permite continuar los pagos de los emprendimientos iniciados así como atraer a demandantes, sobre todo compradores finales que tienen la intención de invertir, pero no pueden adquirir un inmueble en las operaciones en las que el vendedor sólo desea dólares. Sin embargo, la dificultad para

TEMA CENTRAL

A pesar de todas las consideraciones previas, el inmueble sigue siendo, dado el actual contexto económico-político del país, un refugio de valor para los inversores. Esto se aprecia

en la expansión de la demanda para lotes y emprendimientos financiados, según da cuenta el último informe de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). A su vez, el interior del país se convirtió en la principal plaza de inversión y de consulta del sector inmobiliario. Así lo demuestra el último informe del sitio elinmobiliario.com, que coloca a la ciudad de Córdoba y al interior de la provincia primeros en el *ranking* de consultas por primera vez en los últimos 22 meses.

En síntesis, luego de un vertiginoso crecimiento en los últimos años, el escenario del mundo inmobiliario cambió rotundamente. Un 2012 con desaceleración e incluso caídas en varios indicadores, incertidumbre cambiaria y un futuro económico incierto auguran un contexto desalentador para el sector.

(*) *Licenciado en Economía*



GANANCIAS: LAS SOCIEDADES TRIBUTARON UN 24,6% MÁS EN 2011

Las sociedades, con cierre de ejercicio en el mes de diciembre, tributaron en el Impuesto a las Ganancias un 24,6% más que en el año fiscal 2010. Concretamente, los contribuyentes aportaron \$ 49.314 millones en 2011 contra los \$ 39.569 el año anterior. Asimismo, las presentaciones registraron un crecimiento interanual del 0,9%, pasando de 81.400 a 82.107 Declaraciones Juradas.

Paralelamente, el impuesto determinado por las acciones y participaciones societarias aumentó interanualmente un 19,7%, ya que pasaron de aportar \$ 1.994 millones en el año fiscal 2010 a \$ 2.386 millones en 2011. En cuanto a la cantidad de presentaciones de Declaraciones Juradas, también se reflejó un incremento: el año pasado ingresaron 186.542, mientras que el año anterior fueron 183.055.

Si se analiza por actividad, se observa que la mayoría de las industrias registró incrementos en su determinación de Ganancias. Entre los rubros de mayor aumento se ubican los servicios de hotelería y restaurantes, que presentaron una variación interanual del 47,6%. En segundo lugar aparecen los servicios inmobiliarios, con un 42,1%, y luego siguen los comercios mayoristas y minoristas con un 41,3%.

Entre otras sociedades que reflejaron un importante aumento en la determinación de Ganancias, se encuentra la construcción con una variación positiva del 28%; en tanto que las actividades de agricultura, ganadería, caza y silvicultura totalizaron una suba del 22%. Por otra parte, la industria manufacturera aumentó interanualmente un 33,9%; los servicios de transporte, 18,2%; intermediación financiera, 33,5% y la explotación de minas y canteras, un 4,9%.

Cabe señalar que la industria manufacturera, la intermediación financiera y el comercio mayorista y minorista explicaron el 68,9% del aumento total del impuesto determinado entre ambos períodos ana-

lizados. Solamente esos tres rubros tributaron \$ 25.925 millones en 2011 cuando el año anterior habían determinado \$ 19.215 millones.

Personas físicas

Finalmente, el Impuesto a las Ganancias determinado en las presentaciones efectuadas en abril y mayo por las personas físicas –tengan o no participación en sociedades con cierre de ejercicio en diciembre– fue de \$ 20.156 millones en el año fiscal 2011, lo que representa un 33,2% más que el año 2010, cuando se tributaron \$ 15.136 millones. Cabe destacar que las presentaciones de Declaraciones Juradas también reflejaron un crecimiento del 6,6% interanual, pasando de 702.566, en 2010, a 749.201 en el último período fiscal.

En cuanto a los Bienes Personales, las personas físicas tributaron en el año 2010 \$ 2.692 millones, mientras que la cifra creció a \$ 3.414 millones en el año posterior. Es decir, el aumento alcanzó un 26,8%. En tanto, la cantidad de presentaciones pasaron de 547.986 a 613.738, un 12% más que el año anterior.



Jurisprudencia Tributaria

Dra. Teresa Gómez (*)

INTERESES PRESUNTOS. SU TRATAMIENTO EN LOS PRÉSTAMOS ENTRE EMPRESAS (1)

Causa: “AKAPOL S.A.”

Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación

Fecha: 3/5/2012

RESUMEN DE LA CAUSA

Vienen las actuaciones originadas en el TFN, que confirmó la resolución del Impuesto a las Ganancias de Akapol S.A. (períodos fiscales 1997 a 2000), que había determinado de oficio la diferencia de impuesto resultante de aplicar el art. 73 de la ley del gravamen sobre una serie de préstamos otorgados por la actora a dos empresas vinculadas con ella, Ardal S.A. y Tridal S.A.

Para así decidir, estimó que no cabe desconocer la personalidad jurídica diferenciada de las deudoras, aunque la participación de la actora en ellas sea del 75% y del 95%, respectivamente. Agregó que los préstamos realizados no pueden considerarse operaciones efectuadas en interés de la sociedad, puesto que no corresponden a su giro comer-



cial. Señaló que, por el contrario, las razones por ella alegadas llevan al convencimiento de que respondieron exclusivamente al interés propio de las receptoras de fondos.

Posteriormente, la CNACAF, a través de su Sala V, revocó la sentencia anterior, sosteniendo que la presunción contenida en el art. 73 de la Ley del Impuesto a las Ganancias⁽²⁾ requiere que se trate de disposición de fondos a terceros, circunstancia que -a su criterio- no se configura en autos, toda vez que las operaciones se han realizado entre empresas muy fuertemente vinculadas, conforman un mismo grupo económico en el que Akapol S.A. detenta la mayoría accionaria en ambas participadas y controla, completamente, la toma de decisiones en ellas.

Añadió que tampoco se reúne la segunda exigencia, consistente en que se trate de operaciones que no sean realizadas en interés de quien las practica, puesto que toda operación que se relacione con el giro comercial de la firma, o que implique un beneficio gravado para ella, debe ser considerada como realizada en su provecho. En lo que hace al *sub lite*, estimó que el objeto comercial de Akapol S.A. también comprende las operaciones de carácter financiero como las que originaron la impugnación fiscal.

Interpuesto el recurso extraordinario, la procuradora, Laura Monti, confirmó el criterio seguido por la CNACAF afirmando que el Fisco no ha controvertido que los créditos otorgados por la actora a sus controladas lo fueron con una tasa de interés que giró en torno al 9,5% anual, que era capitalizable mensualmente. Por otro, tampoco controvierte que dicha tasa resultaba superior a la que podía conseguirse en el mercado.

Así las cosas, no parece admisible entender que los créditos de que se trata no fueran realizados en “interés de la empresa”, tal como lo sostiene la demandada, cuando afirma de manera dogmática que el movimiento de fondos no fue realizado en beneficio de la actora ni con motivo de su giro comercial.

Agregó la procuradora que “Akapol S.A. colocó sus excedentes financie-

¹⁾ A los fines de completar el estudio jurisprudencial del presente tema, recomendamos la lectura del decisorio de la CSJN “Fiat Concord” 6/3/2012.

²⁾ Ley de Impuesto a las Ganancias, art. 73: “Toda disposición de fondos o bienes efectuados a favor de terceros por parte de los sujetos comprendidos en el artículo 49, inciso a), y que no responda a operaciones realizadas en interés de la empresa, hará presumir, sin admitir prueba en contrario, una ganancia gravada equivalente a un interés con capitalización anual no menor al fijado por el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para descuentos comerciales o una actualización igual a la variación del índice de precios al por mayor, nivel general, con más el interés del OCHO POR CIENTO (8%) anual, el importe que resulte mayor.

Las disposiciones precedentes no se aplicarán a las entregas que efectúen a sus socios las sociedades comprendidas en el apartado 2. del inciso a) del artículo 69. Tampoco serán de aplicación cuando proceda el tratamiento previsto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 14”.

ros en un negocio que le resultaba doblemente conveniente, puesto que no sólo le era más beneficiosa la tasa de interés que pagaban sus controladas con relación al mercado, sino que también tenía asegurado su pago y la devolución del principal, por razones elementales derivadas del control societario que ejercía”. “Vistas las cosas desde otro ángulo, estimo que la tesitura que esgrime el Fisco en torno al art. 73 de la ley del gravamen conduce inexorablemente a un resultado inadmisibles, consistente en que toda operación financiera realizada por un sujeto pasivo del art. 49, inc. a), de la ley del gravamen con cualquiera otra persona con una tasa de interés menor que la que surge de la norma legal resultará no sólo observable, sino que automáticamente quedará abarcada por la presunción -transformada así en ficción legal-, divorciándose completamente del objetivo tenido en miras por el legislador al crearla”. “Lo cual, según lo veo, **es irrazonable pues equivale a sostener que quien no pacte un interés superior al que resulte del normativamente previsto deberá tributar por la diferencia**, más allá de toda consideración tanto de las condiciones del mercado como de la particular situación de los contratantes”.

Ello así, “opino que corresponde declarar formalmente admisible el recurso extraordinario de fs. 235/251, y confirmar la sentencia recurrida por los argumentos aquí expresados”.

SENTENCIA

El Alto Tribunal, desestimó el recurso extraordinario y confirmó lo resuelto por la CNACAF; sin embargo se apartó de lo resuelto por la procuradora.

Los magistrados resolvieron “que el *a quo* tuvo por probado que los préstamos otorgados por la actora estaban relacionados con el giro comercial de esa empresa y que le reportaron un beneficio, ya que obtuvo una tasa de interés -9,5 %- igual o superior a la que hubiera obtenido en una entidad bancaria, de manera que fueron realizados en el interés de la sociedad, en los términos contemplados por el art. 103 del decreto reglamentario de la ley del tributo”.

“...al no resultar revisables tales conclusiones en la instancia del recurso extraordinario -en tanto la valoración de las cuestiones de hecho y prueba es, en principio, privativa de los jueces de la causa máxime cuando, como en el *sub examine*, no se presenta un supuesto de arbitrariedad- sería inoficioso detenerse a considerar los agravios relativos a la interpretación asignada por el *a quo* al art. 73 de la ley del impuesto a las ganancias, en el caso de operaciones realizadas entre sociedades vinculadas que conforman un mismo grupo económico, pues aunque se admitieran tales agravios -confr. la sentencia dictada el 6 de marzo de 2012 en los autos F.260.XLIII ‘Fiat Concord S.A. (TF 16.778-I) c/ DGI’- no se alteraría el resultado de este pleito en razón de los motivos precedentemente reseñados”.

Coincidimos en que con esta sentencia la Corte está indicando la forma de interpretar el artículo 73 de la ley, dejando de lado las disposiciones del penúltimo párrafo del artículo 103 del decreto reglamentario, donde se prevé la aplicación de los intereses previstos en el artículo 73 aun cuando se hubiese fijado una tasa de inte-

rés, si es que esta es “inferior en más del 20% a la que debe imputarse de acuerdo con dicha norma, en cuyo caso se considerará que el interés y actualización presuntos imputables resultan iguales a las diferencias que se registre entre ambas”.⁽³⁾

(*) **Especialista en Derecho Tributario**
Facultad de Derecho UBA

³⁾ Horacio Ziccardi, Miguel Cucchiatti, - *Impuestos - Novedades* - N° 3066 - Errepar 30/5/2012.

Consultorio impositivo y previsional

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES

FACTURACIÓN Y REGISTRO

La numeración de sus nuevos comprobantes comenzará a partir del número siguiente al último oportunamente autorizado (los comprobantes o las facturas que hubieran que-



IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El IVA exime a los servicios de taxis y remises con chofer en la medida en que el recorrido no supere los 100 kilómetros. En caso de que la actividad se encuentre gravada por no cumplir con dicho parámetro, serán computables los créditos fiscales vinculados a ella, sin limitaciones (adquisición de vehículo, mantenimiento, seguros, etc.), conforme lo dispone el artículo 12 inciso a) de la ley del gravamen.

MONOTRIBUTO. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN CUATRIMESTRAL

MOMENTO A PARTIR DEL CUAL CORRESPONDE PRESENTAR DECLARACIÓN JURADA

- Con motivo de la recategorización correspondiente al mes de enero de 2012, un contribuyente adherido al Régimen Simplificado pasa a una categoría incluida en el régimen de información. ¿A partir de cuándo debe presentar la declaración jurada

En el caso de que dejara de cumplir la condición que lo obligó al régimen informativo, la obligación de presentar declaración jurada subsistirá por el plazo de 6 cuatrimestres.

CONVENIO MULTILATERAL. DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE UNIFICADO

- Un contribuyente de Convenio Multilateral que inicia actividad en el mes de junio de 2011, con fecha de cierre de ejercicio 31/1, ¿cómo debe distribuir los ingresos durante el período fiscal 2012?

Se deberá aplicar el Régimen de Inicio previsto en el artículo 14 inc. a) del texto del Convenio Multilateral –inicio de actividad–, debiendo asignar en forma directa el total de los ingresos obtenidos en cada una de las jurisdicciones hasta que en el balance comercial se reflejen conjuntamente las siguientes condiciones:

- a) La existencia de ingresos y gastos, cualquiera sea la jurisdicción a la que los mismos resulten atribuibles.
- b) El desarrollo de un período de actividad no inferior a noventa días corridos anteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Los contribuyentes aplicarán el procedimiento de asignación directa para la atribución provisoria de las respectivas bases imponibles co-

respondientes a los anticipos de enero a marzo del período fiscal inmediato siguiente a aquel en el que se cumplan las condiciones señaladas en el párrafo anterior. A partir del 4° anticipo se aplicará el coeficiente que surja del último balance cerrado en el año calendario inmediato anterior, y juntamente con este anticipo se ajustarán las liquidaciones del primer trimestre (art. 5° R (CA) 02/2010).

PROCEDIMIENTO FISCAL

RÉGIMEN DE INFORMACIÓN ANUAL DE PARTICIPACIONES SOCIETARIAS

• ¿Quiénes están obligados a realizar la presentación del Régimen de Información Anual de participaciones societarias?

El art. 1° de la RG AFIP 3293, publicada en el Boletín Oficial el 26/03/2012, establece que se encuentran obligados a realizar la presentación:

a) Los sujetos comprendidos en los incisos a) y b) del artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

b) Las asociaciones y fundaciones no comprendidas en el punto 3 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

c) Los fondos comunes de inversión no comprendidos en el punto 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Asimismo, la norma establece que se encuentran obligados a cumplir con el Régimen de Información Anual las personas físicas domiciliadas en el país y las sucesiones indivisas radicadas en él que posean participaciones societarias o equivalentes (títulos valores privados, acciones, cuotas y demás participaciones) en entidades constituidas, domiciliadas, radicadas o ubicadas en el exterior, incluidas las empresas unipersonales, de las que resulten titulares.

• ¿Quiénes se encuentran exceptuados de actuar como agentes de

información en el Régimen de Información Anual de participaciones societarias?

En el Anexo I de la RG AFIP 3293 se enumeran los sujetos que se encuentran exceptuados de actuar como agentes de información:

a) Asociaciones cooperadoras escolares con autorización extendida por autoridad pública.

b) Asociaciones, fundaciones y demás personas de existencia ideal sin fines de lucro, que destinen los fondos que administren y/o dispongan a la promoción de actividades hospitalarias bajo la órbita de la administración pública (nacional, provincial o municipal) y/o de bomberos voluntarios oficialmente reconocidos.

c) Comunidades indígenas inscriptas en el Registro Nacional de Comunidades Indígenas y asociaciones sin fines de lucro inscriptas en la Inspección General de Justicia, siempre que destinen sus fondos al mantenimiento y fomento de la cultura indígena, cuyos integrantes resulten ser miembros activos de alguna comunidad aborigen.

d) Instituciones religiosas inscriptas en el registro existente en el ámbito de la Secretaría de Culto de la Nación.

e) Las uniones transitorias de empresas y las agrupaciones de colaboración.

f) Las sociedades, empresas y similares, cuyo capital, a la fecha que corresponda la información, pertenezca totalmente al Estado nacional, provincial o municipal.

g) Empresas unipersonales.

h) Fideicomisos.

PROCEDIMIENTO

INFRACCIONES. MULTA AUTOMÁTICA

• ¿Cómo se debe abonar la multa automática prevista en el artículo 38 de la Ley 11.683 por la omisión en la presentación de las declaraciones juradas?

La multa automática prevista en el artículo 38 de la Ley 11.683 se deberá abonar, una vez aplicada por el fisco, mediante el formulario F. 799/E u 801/E, de tratarse de obligaciones impositivas o de los recursos de la Seguridad Social, respectivamente, consignando los siguientes códigos:

• Impuesto: Código correspondiente según se trate de obligaciones impositivas o de Seguridad Social (puede ser consultado en: <http://www.afip.gov.ar/genericos/conceptossubconceptosvalidos/>).

• Concepto: 019 - Declaración jurada

• Subconcepto: 140 - Multa automática

INFRACCIONES. FALTA DE PRESENTACIÓN DE DDJJ INFORMATIVA

• ¿Cuál es la sanción aplicable ante la falta de presentación de una declaración jurada informativa?

Ante la omisión de presentar las declaraciones juradas informativas previstas en los regímenes de información propia del contribuyente o responsable, o de información de terceros, establecidos mediante resolución general de AFIP, dentro de los plazos establecidos al efecto -sin necesidad de requerimiento previo-, el responsable será sancionado con una multa de hasta \$5.000.-, la que se elevará hasta \$10.000.- en caso de sociedades, empresas, fideicomisos, asociaciones o entidades de cualquier clase constituidas en el país, o de establecimientos organizados en forma de empresas estables -de cualquier naturaleza u objeto- pertenecientes a personas de existencia física o ideal, domiciliadas, constituidas o radicadas en el exterior, conforme al artículo incorporado a continuación del artículo 38 de la Ley 11.683.

¿Qué pasará en la segunda mitad del año

LOS FACTORES QUE EVALÚAN LAS DISTINTAS VISIONES

El debate económico de la segunda mitad del año se centra alrededor de un eje: ¿la economía continuará desacelerándose o se recuperará?

Las posiciones están divididas. Por un lado, los más optimistas creen que el nivel de actividad subirá de la mano de las medidas que adoptó el Gobierno en el último tiempo, de la recuperación brasileña y del precio de la soja. En contraposición, otros especialistas opinan que la economía continuará desacelerándose, principalmente, por culpa de las restricciones a las importaciones y el cepo cambiario.

A continuación presentamos un panorama con los aspectos más salientes de cada visión.

Algunos argumentos a favor de la recuperación

- Las medidas del Gobierno: Ricardo Delgado, economista de la consultora Analytica, cree que en los próximos meses habrá que ver cómo impactan las medidas anunciadas recientemente. La apuesta pasa por el plan Pro.Cre.Ar, los recientes créditos para jubilados y el cupo anunciado de préstamos a las empresas por \$ 15.000 millones. En teoría debería volcarse una ma-

yor cantidad de dinero al consumo como consecuencia de estos planes, pero aún no se sabe bien en qué momento impactará.

- La locomotora brasileña: Agustín D'atellis, un economista de la agrupación kirchnerista La Gran MaKro, sostiene que la economía argentina tendrá un desempeño mejor en la segunda mitad del año gracias al principal socio comercial. "Las recientes medidas de política expansiva tomadas por Brasil, tanto fiscales y monetarias, permitirán una reactivación y eso se traducirá en una recuperación

de nuestras exportaciones".

Brasil bajó la tasa Selic, que está ahora en el mínimo histórico de 8,5% anual, para alentar la inversión. También recurrió a la devaluación del real en los últimos meses, y el paquete de medidas de compras estatales por U\$S 4.200 millones, a su criterio, deberían lograr dar vuelta las expectativas para una recuperación.

- La cosecha: según el último informe del Estudio Bein la economía se recuperará en los próximos meses. Incluso va más allá y calcula que en



2013 el crecimiento será mayor al de este año. ¿El motivo? Los mejores precios de los granos y una mayor cosecha. Los primeros modelos sobre regímenes de lluvias y temperaturas arrojan perspectivas favorables para los suelos de la Argentina. “Las estimaciones preliminares de cosecha gruesa para el próximo año vuelven a ser récord. Si la próxima cosecha se ubica en torno a las 113 millones de toneladas, el aporte al crecimiento del agro podría ubicarse en torno a 1,3 puntos porcentuales”. Bein comenta que sobre el territorio argentino “se da una situación especial”, donde las lluvias del Hemisferio Sur coinciden con la sequía en el Hemisferio Norte, por lo que el aumento en las cantidades coincidiría con precios altos. Tal vez no sean como los vigentes hoy en día, pero sí más elevados que los esperados. La consultora calcula que esto generaría un aumento

en la oferta de dólares en torno a U\$S 8.000 millones. Y otorgaría un margen adicional para devaluar el tipo de cambio en torno al 15/16%.

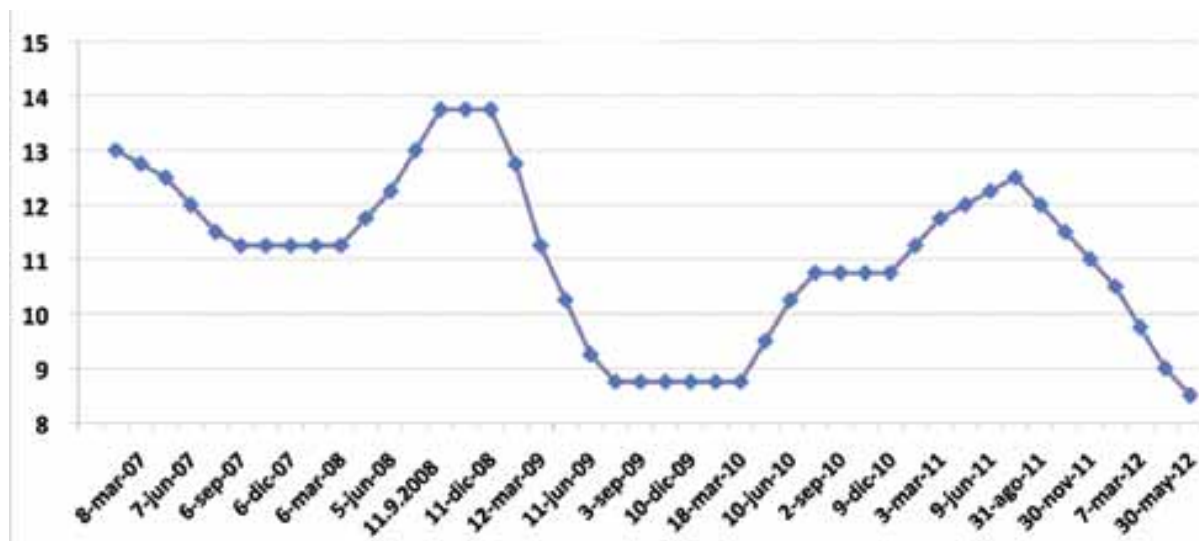
Argumentos en contra

- La economía mundial: curiosamente el Gobierno explica que la desaceleración en la economía argentina obedece a la crisis internacional. “El mundo se nos cayó encima”, dijo la Presidenta Cristina Kirchner. Hay quienes creen que eso es exagerado porque los términos de intercambio siguen siendo favorables y el mundo no se halla en recesión (como pasó en 2009). Sin embargo también es verdad que las perspectivas sobre los países desarrollados no lucen del todo favorables. Básicamente la salida de la crisis en 2009 obedeció a que los líderes principales se pusieron rápidamente de acuerdo y gestaron un paquete fiscal expansi-

vo que sacó a la economía mundial de la recesión. Hoy no sólo no se vislumbra una coordinación semejante sino que los gobiernos (principalmente en Europa) anuncian ajustes fiscales. En España por ejemplo el Gobierno comunicó que en los próximos tres años se aplicará un programa para ahorrar cerca de 60.000 millones de euros.

- La política: el economista jefe del Departamento de Estudios Económicos del Banco Ciudad, Luciano Laspina, opina que la economía continuará desacelerándose en la segunda mitad del año. ¿Las razones? No cree que se revierta ninguno de los factores que debilitaron el crecimiento en los últimos meses. “En mi opinión la tasa de crecimiento de la economía cayó por culpa del cepo cambiario, las restricciones a las importaciones y el mal clima para atraer inversiones”, explica Laspina.

TASA SELIC en %



Fuente: Banco Central de Brasil

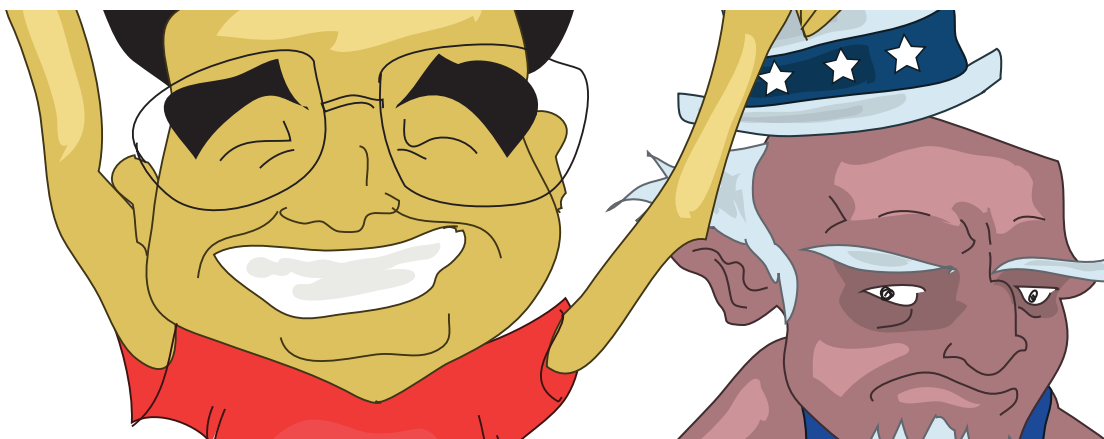
“Como no veo que el Gobierno modifique esto, mi pronóstico es que la economía continuará desacelerándose”, concluyó.

- La inversión: según un informe del Departamento de Economía del IAE-Universidad Austral la economía siente la falta de funcionamiento

pleno de uno de sus motores. Juan José Llach lo pone del siguiente modo: “La situación es especialmente negativa por estar castigando profunda y principalmente a la inversión dada la gran incertidumbre originada sobre todo en la política económica. Esto compromete la

creación de empleo hoy y el crecimiento en el futuro”, sentenció.

En definitiva, habrá que esperar a que se vayan disipando las nubes de incertidumbre para saber finalmente hacia dónde se inclinó la balanza.



¿Necesitás equipamiento?

Leasing Profesionales

La forma más económica, beneficiosa y flexible de obtenerlo.

Acompañamos a los profesionales financiando los bienes que necesiten para su desarrollo.

Llámanos al **0810 122 5327** de lunes a viernes de 8 a 20 hs. Acercate a nuestras oficinas comerciales o a cualquier sucursal del Banco Provincia.

profesionales@provincialeasing.com.ar // www.provincialeasing.com.ar



CÍRCULO DE BENEFICIOS - GOURMET

“La Perdiz”, un lugar único a la sombra del río Luján

Entre Pilar y Luján, a sólo 45 minutos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el primer piso del Resort de Campo & Polo, el restaurante “La Perdiz” ofrece su cocina del país y mediterránea en un amplio y luminoso ambiente, con una exclusiva terraza que balconea hacia las canchas de polo.

Su renovada carta ofrece múltiples variantes gastronómicas. Se podrá comenzar eligiendo una entrada fría o tibia, como langostinos crocantes con ensalada mediterránea de *cous-cous* y almíbar de jengibre; o la sopa crema de calabaza con chips de batatas y *croutons* de pan; una ensalada distinta de hojas de rúcula, peras caramelizadas y queso azul con aderezo de frutos secos y jerez; o la famosa provoleta fundida con olivas negras, *prosciutto*, cebollas y mix de aromáticas.

Para continuar, “La Perdiz” propone diversos platos principales, donde la cocina *gourmet* con singularidades locales lo invita a vivir una experiencia deliciosa. Entre las pastas, se destacan los ravioles de *ratatouille* en salsa de vino; los sorrentinos de pollo al curry en su salsa; el *risotto* de tomates frescos, secos, albahaca y langostinos; y la *cassereccia* con salteado de alcaparras, *confit* de tomates, atún, ralladura de limón, perejil y aceite de ajo.

También se puede elegir entre las



distintas opciones de carnes, como el delicioso *confit* de cordero con puré de papas al tomillo, hongos glaseados y jugo de echadotes; o el salmón rosado al limón con puré de zanahorias, naranjas y variedad de vegetales salteados; el exquisito matambre de ternera braseado al Malbec, con papines andinos, cebollas caramelizadas y pesto de arvejas; o la bondiola de cerdo con torre de batatas y suave salsa de miel y maíz para los amantes de los platos agrícolos.

En tanto, la carta de postres propone platos originales, como el *parfait* de mandarinas en salsa cítrica; o una renovación del famoso dúo de *mousse*, la *mousse* de chocolate blanco con láminas de cacao amargo y *coulis* de moras y frambuesas; *pannacotta* de naranjas con ensalada de frutos de la Patagonia y almíbar de menta. Para los fanáticos del chocolate, está el volcán de chocolate con crema fresca y confituras de naranjas.

La carta de vinos se destaca por su variedad y la búsqueda de pluralidad

de sabores, ya que cuenta con ejemplares de cada región vitivinícola del país. Además de las bodegas más conocidas, la carta de vinos cuenta con la presencia de bodegas *boutique* que le dan originalidad e innovación. El salón, con capacidad para 80 cubiertos, tiene boxes laterales, un amplio espacio central y una terraza luminosa con vista a las canchas de polo. Su estilo campo, en consonancia con el neocolonial del Resort de Campo & Polo, se destaca en pequeños detalles, como muebles de cuero y madera, candelabros de hierro y cuadros con herramientas de trabajo en estancias.

El costo del cubierto, dependiendo del vino que el comensal prefiera, ronda entre los \$120 y \$180 por persona.

Dirección: Ruta 6 y Río Luján

Teléfono: (02323) 49-6669

Horario de atención: de lunes a domingo, mediodía y noche

Descuento: 20% sobre el precio de lista

“La Madeleine”, el clásico de Puerto Madero

Ubicada donde comienza la Av. Alicia Moreau de Justo, y ofreciendo una inmejorable vista al río, se encuentra “La Madeleine”. Se trata de un lugar ya clásico, protagonista indiscutible de la magia de Puerto Madero, donde es posible disfrutar de una deliciosa y variada cocina profesional.

En el marco de un renovado salón de categoría por su diseño y ambientación, se despliegan grandes ventanales que brindan una excelente luminosidad. Cuenta con una imponente integración al bellísimo entorno, y su ubicación la convierte en uno de los lugares de la zona donde es posible comer observando el paisaje porteño. Además tiene una gran terraza con un amplio deck que hace posible disfrutar del lugar de forma privilegiada, en especial durante los días soleados.

El moderno servicio de gastronomía es adaptable a cualquier tipo de exigencia y evento, como puede ser un desayuno de trabajo, almuerzos corporativos, reuniones familiares o presentaciones de productos.

Pero “La Madeleine” es mucho más que un restaurante. Los viernes y sábados es posible participar de una jornada de baile con música de los 70, los 80 y los 90. La diversión está asegurada con algunos de los mejores *disc jockeys* de la Ciudad.

“La Madeleine” abrió sus puertas por primera vez en marzo de 1992. El grupo fundador, que cuenta con más de 100 años de experiencia en el rubro gastronómico, en la actualidad dirige 12 establecimientos de categoría.

En el menú diario, las opciones son diversas. Por un precio fijo pueden elegirse entradas de *rolls* de queso argentino, tomates confitados con reducción de albahaca, mini caesar salad o sopa cremosa de calabazas asadas. Como principal pueden ser un delicioso *wok* de pollo con salteado de vegetales, matambre de cerdo al verdeo con papas cuadrillé, abadejo *grillé* sobre zanahorias y tomates frescos o tarta de calabaza o ensalada de hojas verdes, zanahorias tomates confitados y lonjas de ave, *crêpe* de verdura con zanahoria hervida. Para los amantes de la pasta, se sirven exquisitos fettuccini en salsa pomodoro con lluvia de crema y perejil. De postre, se recomienda

la natilla catalana, el flan de caramelo y salsa de dulce de leche, o el clásico queso y dulce.

Entre las especialidades de la cocina se destaca el soufflé de calabacita o el *crêpe* de queso blanco. Para los más pequeños existen cuatro menús infantiles con la comida que más les gusta. Por todo esto no cabe duda de que “La Madeleine” es una excelente opción para disfrutar del Círculo de Beneficios.

Dirección: Alicia Moreau de Justo 102 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Teléfono: 4315-6200/ 6201

Horario de atención: de lunes a domingo

Descuento: 20% descuento de domingo a jueves por la noche sobre el precio de la carta; 15% de descuento todos los mediodías sobre el precio de la carta; 10% de descuento para la CENA SHOW BAILE días viernes y sábados.



PEUGEOT LANZÓ EL 308 GTI Y EL 3008 HDI FAP



EL AUTO HÍBRIDO, ÍCONO DE LA MOVILIDAD SUSTENTABLE





SURFACE DE MICROSOFT: LA TABLETA RIVAL DEL IPAD

Aunque aún no llegó a la Argentina, Microsoft, el gigante de la informática que fundó Bill Gates en el garaje de su casa, lanzó su propia tableta que intentará sacarle mercado al iPad. El nombre escogido es Surface, y muestra un diseño innovador que promete dar pelea.

Al mismo tiempo, Surface también se llama una computadora que tiene el tamaño de una mesa y la empresa busca instalarla para el uso masivo de restaurantes, bares y otros locales con concurrencia masiva de público.

La tableta Surface cuenta con el sistema operativo RT, mide 9,3 milímetros de ancho y pesa 676 gramos. Cuenta además con una pantalla táctil de alta definición de 10,6 pulgadas y vendrá en dos versiones: una con memoria de 32 y la otra con memoria de 64 gigabytes. Fue presentada en junio pasado en Los Ángeles, Estados Unidos.

Un modelo contará con el sistema operativo Windows 8 Pro y medirá 13,5 milímetros de ancho, con un peso de 903 gramos y memoria de 64 o 128 gigabytes.

El uso de las tabletas es cada vez más generalizado. Su precio fue en descenso y permitió que muchos consumidores se acerquen a esta forma sencilla de navegar por Internet, comunicarse en redes sociales, y pasar el tiempo con entretenidos juegos, en un dispositivo sencillo, liviano y fácil de transportar.

El iPad de Apple lidera el mercado, pero la Surface de Microsoft promete dar pelea a partir de incorporar el sistema operativo de Windows, con el que muchos usuarios están altamente familiarizados.



NUEVA GENERACIÓN DE MOTOROLA ATRIX

Motorola Mobility y Claro lanzaron la nueva generación del premiado Motorola ATRIX con más opciones de entretenimiento. El Motorola ATRIX™ 2 es el último *smartphone* de una de las compañías líderes del mercado y posee un procesador de doble núcleo de 1 GHz y capacidad 4G (HSPA+). Así es posible navegar por Internet más rápido, realizar varias tareas a la vez sin afectar el rendimiento y disfrutar de videojuegos sin interrupciones en el movimiento.

Asimismo, cuenta con una pantalla qHD de 4,3" (960 x 540 píxeles) ultra compacta de gran calidad de imagen.

El *smartphone* se lanzó en la Argentina este año a través de Claro por un precio de preventa de \$ 1.599 con un plan de \$ 199. Cuenta con Music, un reproductor de música totalmente conectado que viene instalado en el Motorola ATRIX 2. La aplicación Music permite obtener recomendaciones musicales personalizadas y enterarse de las últimas novedades y presentaciones de grupos y bandas musicales.

Por otro lado, gracias a las funciones de imágenes avanzadas, es posible tomar fotos en un instante con una velocidad de exposición más rápida que la de una cámara digital. Y con una cámara de 8 mega píxeles, las fotos pueden imprimirse en tamaño póster de 16x20. Motorola ATRIX 2 también dispone de captura de video Full HD 1080p para lograr la mejor calidad de imagen, reproducir perfectamente videos a 30 cuadros por segundo e iniciar el sistema rápidamente.



Por lo general, siempre este pedido va dirigido al que supuestamente “sabe” de vinos del grupo. Luego de este primer paso, que es la “emisión de la orden”, viene todo un trabajo de cam-



De acuerdo con su grupo de afinidad, él definirá una variable no menor: el precio. Luego -y ésta es la parte más difícil, sobre todo si uno no tiene mucha confianza con los anfitriones- sigue preguntar: "¿Cuál será el menú?" Sí, obvio. Usted debe preguntar eso aunque le suene medio impertinente. ¡Cómo va a llevar el vino si usted ignora con qué debe "maridarlo" (maridaje: el arte de fusionar cocina y vino)! Pasado este incómodo paso, el siguiente será elegir un vino para la en-

Si usted desea no tener estos hermosos escollos vínicos, la solución es pertenecer a un grupo de abstemios.

CONSEJOS PARA VIAJEROS

Por Alejandra B. Famá
Encargada de Turismo
Servicio de Turismo CPCECABA

Que viajar es un placer no es ninguna noticia. Todos soñamos con conocer paradisíacas playas, disfrutar hermosos paisajes, vivir la diversidad de otras culturas, enriquecernos con el patrimonio histórico esparcido por los distintos rincones del Planeta. Sin embargo, es muy importante tener en cuenta los aspectos particulares de los diversos destinos, requerimientos legales, sanitarios, climáticos, etc., para evitar que el viaje soñado se transforme en una experiencia desagradable.

A partir de este número de la revista Con-

sejo, iremos desarrollando diversos tips que les permitan a los lectores aprovechar al máximo los viajes de placer o negocios, evitando contratiempos no deseados. En esta oportunidad comenzaremos con consejos generales y luego iremos abordando temas más específicos.

- En el momento de realizar sus reservas, hágalo con suficiente antelación; esto le permitirá obtener mejores tarifas.
- Verifique con anticipación la documentación de viaje (vigencia del pasaporte, DNI, visas, vacunas, partidas de nacimiento, libreta de matrimonio, permisos de menores para salir del país).
- Contrate un seguro de viajero (si viaja a Europa, tenga en cuenta los requisitos que existen en este sentido).
- Realizar el web *check in* con la respectiva reserva de asientos 36 horas antes de la salida le ahorrará tiempo y evitará sorpresas.

- Reconfirmar su vuelo 24 horas antes de la partida.
- Cuando viaje en avión, no lleve en el equipaje de mano envases que contengan líquidos (superiores a 100ml) ni objetos cortantes o punzantes.
- Lleve siempre una muda de ropa en el equipaje de mano ante una eventual demora con la recepción del equipaje.
- No despache en su equipaje objetos de valor.
- Embalar su equipaje en los aeropuertos podrá evitar roturas y robos.

Y recuerde que en el Servicio de Turismo del Consejo encontrará siempre personal experimentado y calificado que lo ayudará a planificar su viaje y lo asesorará adecuadamente.

Consejo Kids

Kids
Una página solo para los chicos

El Juego de las 7 Diferencias

LAS DOS VIÑETAS DE ESTE RECUADRO PARECEN IGUALES, PERO ENTRE ELLAS EXISTEN SIETE DIFERENCIAS. ¿CUÁLES SON?





EN EL ASCENSOR.

CUATRO JUGADORES DE RUGBY SE SUBEN A UN ASCENSOR QUE PUEDE TRASPORTAR UN MAXIMO DE 380 KG. PARA QUE NO SUENE LA ALARMA POR EL EXCESO DE CARGA HAY QUE CALCULAR SU PESO TOTAL. ¿CUANTO PESA CADA JUGADOR?

EMILIO ES EL QUE PESA MAS: SI CADA UNO DE LOS OTROS PESARA TANTO COMO EL, SONARIA LA ALARMA. JUAN ES EL MÁS LIVIANO, EL ASCENSOR PODRIA SUBIR A CINCO COMO EL. SANTIAGO PESA 14 KG MENOS QUE EMILIO, Y 6 KG MENOS QUE GABRIEL. GABRIEL PESA 17 KILOS MAS QUE JUAN. LOS PESOS DE EMILIO Y DE JUAN SON MULTIPLOS DE CINCO.



El juego de las Sombras



PARA SABER LAS RESPUESTAS, ESCRIBINOS A: SOLUCIONES@CONSEJO.ORG.AR

N OVEDADES BIBLIOGRÁFICAS EN EL CIB

Los 5 más consultados en el CIB

Administración de consorcios, countries y barrios privados utilizando excel. 2º ed.

Albano, Osvaldo O., Carratalá, Juan M., Enrich, Carlos E.
Buenos Aires, Omicron System, 2011.

El monotributo: régimen simplificado para pequeños contribuyentes. Análisis, casos prácticos. 9a ed.

Grenabuena, Silvia R.
Buenos Aires, Aplicación Tributaria, 2010.

Guía práctica de liquidación de impuestos: a las ganancias, sobre los bienes personales, a la ganancia mínima presunta. Personas físicas - sociedades. Análisis, casos prácticos. - 4a ed.

Grenabuena, Silvia R.
Buenos Aires, Aplicación Tributaria, 2012.

Manual tributario de fideicomisos de construcción. 3a ed. act. y ampl.

Ruiz, Julián
Buenos Aires, Osmar D. Buyatti, 2011.

ABC Profesional del Contador. Guía práctica de iniciación para el joven graduado. 4.ed.

Buenos Aires, EDICON, 2006

Alasino, Carlos M.

Inversión, impuestos y tarifas en el sector eléctrico argentino (1990-2010)

Buenos Aires, Universidad Abierta Interamericana/Te-seo, 2011.

Los trabajos incluidos en la obra analizan el comportamiento de la inversión en electricidad, el tratamiento impositivo que dispensan los diversos niveles de gobierno al sector eléctrico, la asignación de los recursos impositivos específicos y las diferencias tarifarias existentes entre provincias. ■



Carratalá, Juan M.; Albano, Horacio O.

Gerenciamiento estratégico de COSTOS: herramientas prácticas para los procesos de reducción de costos

Buenos Aires, Omicron, 2012.

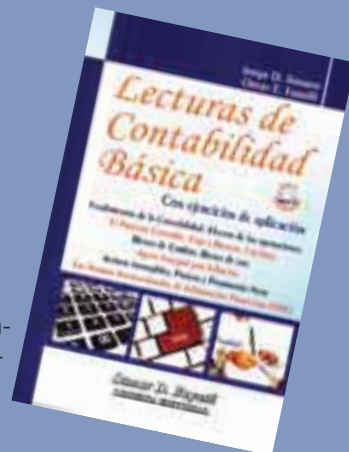
La finalidad de esta obra es ayudar a transmitir los conocimientos esenciales para la gestión, control y planificación de una empresa, y entender los métodos de determinación de costos de los distintos productos y de los diferentes sectores de una organización empresarial. En el caso de empresas PyMEs, se refuerza aún más la importancia de contar. ■

Símaro, Jorge D.; Tonelli, Omar E.

Lecturas de contabilidad BÁSICA: con ejercicios de aplicación

Buenos Aires, Osmar D. Buyatti, 2012.

Completo material de introducción a la contabilidad desarrollado en un lenguaje sencillo y esquematizado que permite a quien no cuenta con conocimientos contables afianzados, o bien está alejado de la práctica cotidiana, acceder a conceptos actualizados de registración y control contable. ■



Orfila, Bartolomé A.

Consorcios

Buenos Aires, Errepar, 3ª ed., 2011.

La obra ofrece soluciones concretas y de orden práctico a las múltiples inquietudes a las que se enfrentan habitualmente los profesionales del derecho, los administradores, los contadores, los licenciados en administración y todos los profesionales vinculados a la materia al tiempo que brinda a los consorcistas una explicación cabal de la legislación aplicable. ■



Cuesta, Martín

El impacto de la Generación Y en las organizaciones: claves y desafíos de una nueva época

Buenos Aires, EDICON, 2012.

Las organizaciones necesitan imperiosamente entender cómo funciona la Generación Y, qué cosas la motivan. Conocer y comprender las perspectivas particulares de la vida, el tiempo, la familia y el trabajo son fundamentales para lograr la incorporación de esta generación en la actividad productiva. La obra ofrece respuestas a dichas cuestiones, basadas en la investigación realizada sobre este grupo particular (jóvenes de ambos sexos entre 17 y 24 años). ■

¿QUÉ LEEN LOS PROFESIONALES?

Control, Gestión y Auditoría con herramientas simples

Raúl Alberto Presa / Editorial Buyatti.

Por la Dra. LA Susana Herminia Ventura – Pte Comisión de Estudios sobre TI

Es este un libro orientado a ofrecer una guía para quienes quieren llegar hasta el más profundo nivel de auditoría, ya sea financiera, de gestión o de búsqueda de fraude e irregularidades, a través de la revisión de la información contable y la documentación respaldatoria.

Permite explotar la información en detalle y en su totalidad sin más conocimientos que un manejo básico de una PC y sin requerir soporte técnico de ninguna índole.

Los procedimientos, fórmulas y consultas incluidos están totalmente descriptos y son reutilizables cualquiera sea el tamaño, plataforma y tipo de negocio de la empresa bajo análisis.

Lo recomiendo por su claridad y precisión en la aplicación de los términos, la variedad de ejemplos y por la facilidad con que se expone la realización de las tareas con el uso de herramientas de conocimiento generalizado.

Hallamos así teoría y práctica en un solo volumen. ■



Top Ten en libros de economía y negocios – Librerías Cúspide – Junio 2012

- 1 *Economía 3d* Lousteau, Martín. Sudamericana
- 2 *Padre rico, padre pobre* Kiyosaki, Robert T. Punto de lectura
- 3 *Maestría en el liderazgo* Carnegie, Dale. Sudamericana
- 4 *Inversiones para todos* Otálora, Mariano. Planeta
- 5 *Coaching para dummies* Mumford, Jeni. Pafp
- 6 *Grandes decisiones, grandes líderes* Fernández Aráoz, Claudio. Lid
- 7 *Brindar aliento* Kouzes, James M. Granica
- 8 *De Smith a Keynes* Kicillof, Axel. Eudeba
- 9 *La argentina y el desarrollo económico en el siglo XXI* Fane-lli, José María. Siglo XXI Editores
- 10 *Sí... De acuerdo* Fisher, Roger. Norma





LA LEY ONLINE CHECKPOINT

La plataforma líder en información para los profesionales de Ciencias Económicas, que combina innovadoras funcionalidades con nuevas herramientas, permitiendo una búsqueda rápida, fácil y eficaz.

- **Diseñada a su medida**

Usted y sus colegas no siempre necesitan contar con la misma información, por eso ahora desde su página de inicio podrá personalizar el servicio para elegir qué desea ver.

- **Nuevas formas de búsqueda más ágiles, más rápidas, más dinámicas**

No pierda tiempo buscando información en varias páginas.
Desarrollamos y reunimos todo lo que precisa para su gestión.

- **Herramientas clave para su trabajo**

Cuente con numerosas ayudas prácticas que garantizan la calidad y la coherencia de su investigación para trabajar con la máxima productividad y rentabilidad.

- **Traemos las novedades al instante**

Manténgase al tanto de novedades sobre un área o tema de interés en particular, tan pronto como estén disponibles.

- **Acceso a todo lo que Usted necesita**

Todos los documentos se encuentran vinculados y completamente integrados con materiales de fuentes primarias, con su correspondiente análisis y ¡mucho más!

www.laleyonline.com.ar

Llámenos al **(011) 4378-4765**, escribanos a consultas@laley.com.ar o acérquese a Viamonte 1534, C.A.B.A.

Siganos en:  [thomsonreuterslaley](https://www.facebook.com/thomsonreuterslaley) |  [@TRLalaley](https://twitter.com/TRLalaley) |  [ThomsonReutersLatam](https://www.youtube.com/ThomsonReutersLatam)

LA LEY ONLINE
CHECKPOINT



THOMSON REUTERS