



# "FideiFIDnews"

**Informe mensual**

**Mayo de 2019**

## **CONTENIDO**

- **INFORMACIÓN INSTITUCIONAL**
  - ✓ Boleto Inmobiliario Electrónico
- **INFORMACIÓN SECTORIAL**
  - ✓ Resolución 400-2019 de la Pcia. de Buenos Aires
  - ✓ Financiamiento empresario en el Mercado de Capitales
  - ✓ CNV. RG 793
- **AUTORIDADES DE LA AAFyFID**
- **DELEGACIONES DE AAFyFID EN EL INTERIOR DEL PAÍS**

## **INFORMACION INSTITUCIONAL**

### **MERCADO INMOBILIARIO: BOLETO ELECTRÓNICO PARA UNIDADES EN POZO**

Por Francisco Ma. Pertierra Cánepa

Con el objetivo de reavivar el mercado inmobiliario el Gobierno lanzó una nueva herramienta para la venta de unidades en "pozo" dentro de CABA, confiando en que pueda trasladarse al resto del país si las provincias adhieren, convirtiéndola en un proyecto federal que impulse la actividad productiva y comercial. La iniciativa apunta a vincular la construcción con el sistema financiero logrando que los bancos financien más operaciones por la mejor garantía del boleto digitalizado.

Se trata del Boleto Inmobiliario Electrónico (BIE) conformado por una plataforma digital para agilizar y transparentar la preparación de la documentación para la compraventa de propiedades. Esta plataforma, responsabilidad del Registro de la Propiedad Inmueble de CABA, será donde desarrolladores y compradores en pozo podrán registrar electrónicamente cada boleto, acelerando los tiempos, con menor incidencia de intermediarios y a menores costos.

El decreto 962/2018 estableció que, para operar, las partes deben tener firma digital o realizarlo por medio de un escribano público con propia firma digital, quien deberá presentar el boleto a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) con su firma. También permitirá inscribir la cesión de los boletos de compraventa, siempre que lleven firma digital y se opere con TAD.

El BIE promueve que los individuos puedan comprar en pozo calificando para el acceso a un crédito, cosa que antes era restrictiva para los inversores. Esto podría ser de fuerte impacto social porque les permite invertir en su futura y propia casa, dinamizando también a las pymes de la construcción. En consecuencia, el BIE será susceptible de ser considerado por la banca para aumentar la oferta crediticia.

Otro avance es que desestimula la acumulación de las cesiones de boletos, cosa que antes podía ocurrir en cualquier propiedad por tratarse de acuerdos privados entre partes.

Lo interesante es que la iniciativa puede actuar sobre oferta y demanda, y además favorecer a los desarrolladores. El BIE de compraventa digital ayudaría a promover la compra desde el pozo para quienes no podían acceder a un crédito, favoreciendo especialmente a familias de menores recursos.

Los requisitos que deben cumplir las partes son:

- Desarrollador y comprador deben tener firma digital dada por la AFIP o los proveedores de dispositivos criptográficos homologados.
- Para tramitar un BIE el comprador tendrá que concretar el pago de, al menos, el 25% del valor de la futura unidad.
- El Desarrollador debe presentar toda la documentación municipal de aprobación con el detalle de planos firmados por profesionales competentes (arquitecto, ingeniero, agrimensor, etc.). También debe contar con un seguro de caución que resguarde al comprador (hasta un determinado monto) ante cualquier incumplimiento en la obra. Hasta ahora, algunos desarrolladores salteaban esto haciéndole firmar a los compradores una exención, cosa que al ser obligatorio, no podrán. El problema es que este nuevo costo será trasladado y encarecerá las operaciones.

Lo que es una barrera para su éxito es la obligación del comprador de contar con el 25% del valor total, ya que acota la demanda y concentra su aplicación a ciudades con mayor desarrollo, limitando su alcance federal que fue uno de los objetivos.

A pesar de la expectativa favorable debemos dejar en claro que sólo con el correr del tiempo recién podremos medir la utilidad del BIE pues tenemos dudas sobre la receptividad por parte de los bancos y del cambio de su evaluación sobre los desarrollos en etapa de pozo, siempre sesgada por los riesgos del deudor y de la terminación del proyecto. Sabemos que es una debilidad cultural de los bancos preferir la seguridad de una garantía real (hipoteca) y esto será un problema ya que, lamentablemente, estos se cubrirán con una mayor tasa, lo que perjudicará a los potenciales tomadores. También son incógnitas si el desarrollador asume el costo del seguro de caución o lo traslada y los precios de escrituración de las operaciones.

Obviamente sabemos que estas iniciativas solamente funcionan en un marco de estabilidad, transformación consolidada y equilibrio macroeconómico, que es como se reactiva el mercado inmobiliario y donde se aprovechan las herramientas que hacen más eficiente, accesible, transparente y de menor costo las transacciones.

Si bien no de fondo, es un avance interesante que permite seguir aprovechando mejor el recurso más valioso que es nuestro tiempo al tramitar todo lo posible por la vía electrónica.

Por eso, el BIE dentro de un conjunto de medidas que definan una estrategia de política sectorial, ayudaría a potenciar la cadena de valor, donde deben armonizar sinérgicamente el gobierno, los servicios, la industria de la construcción y la demanda habitacional.

\*Presidente de la AAFyFID  
Profesor del CEMA

## **INFORMACION SECTORIAL**

### **RESOLUCIÓN 400-2019 DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES**

Por medio de la misma, el gobierno de la Provincia estableció el régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados establecidos en el marco de los decretos 27/98 y 9404/86.

### **SÍNTESIS SOBRE FINANCIAMIENTO EN EL MERCADO DE CAPITALS**

Durante el mes de marzo, la suba de tasas incidió en la merma de colocaciones de deuda con excepción del segmento PyME, que sigue mostrando una evolución favorable.

El financiamiento total de marzo ascendió a \$13.266 millones, un 21% inferior en términos interanuales y un 47% menor al observado en el mes anterior.

Los instrumentos PyME acapararon el 54% del financiamiento (\$6.714 millones negociados en cheques de pago diferido y \$422 millones a través de pagarés avalados), mostrando el mayor dinamismo con variaciones interanuales positivas de 202% en CPD y 25% en Pagarés.

Se colocaron 10 fideicomisos financieros por un total de \$5.174 millones (39% del financiamiento total). Entre ellos destaca la emisión en dólares de Vicentín S.A.I.C. por U\$S 50 millones (\$2.049 millones) y la colocación en pesos de Frávega S.A.C.I. e I. por \$714 millones.

Por otro lado, se emitieron 10 obligaciones negociables por un monto de \$956 millones (7% del total). Siete de ellas fueron colocaciones de pymes mediante el régimen PyME CNV Garantizada (6 emisiones) y el régimen PyME CNV (1 colocación) por un monto total equivalente a \$324 millones.

En relación a los costos de financiamiento en pesos, se refleja la caída en 2,6 p.p. de la tasa de CPD (39,5%) respecto al mes anterior y la suba de casi 10 p.p., de la tasa promedio de obligaciones negociables (53,2%). En tanto, la TIR promedio de los fideicomisos financieros se ubicó en 52,9% (+1,4 p.p. respecto al mes anterior) y la de Pagarés avalados en pesos 41% (-0,2 p.p.).

Si consideramos el financiamiento desde el acumulado, vemos que en los tres primeros meses del año, se observaron importantes subas en los montos negociados de CPD (+182%) y en Pagarés (+54%), y disminuciones en los montos nominales en pesos de Fideicomisos Financieros, Obligaciones Negociables y Acciones.

El financiamiento total en el primer trimestre del año ascendió a \$53.146 millones, un 28% inferior al mismo período del año anterior.

Respecto a colocaciones de fideicomisos financieros se mantiene una variación interanual negativa y la casi totalidad de las emisiones fue en pesos argentinos, a excepción de una en dólares estadounidenses que acaparó el 40% del financiamiento mensual mediante este tipo de instrumento.

En cuanto a los fideicomisos financieros colocados analizados por tipo durante el mes de marzo, el 55 % corresponde a consumo y el 45 % a los agropecuarios.

Para los fideicomisos financieros registrados en el mes de análisis, el costo promedio en pesos ascendió a 52,9% nominal anual, 140 pbs por encima del promedio del mes pasado.

Las emisiones de fideicomisos financieros en pesos del mes se colocaron a plazos que oscilaron entre los 8 y 57 meses, primando las tasas de interés variables (Badlar + margen). Las tasas nominales de los cupones oscilaron entre el 37,6% y 47%, promediando 41,6% nominal anual. Las TIR de corte, no obstante, alcanzaron valores superiores variando entre 46% y 61,3%.

**CNV. RG 793**

La Comisión Nacional de Valores (CNV), en línea con la Secretaría de Emprendedores y de la Pequeña y Mediana Empresa (SEPyME), con el objetivo de ampliar el acceso al financiamiento de las PyMEs en el Mercado de Capitales (MdeC), actualizó los valores máximos de los ingresos totales anuales para ser considerados en esta categoría de empresas.

La adecuación de la normativa vigente permite ampliar la cantidad de PyMES que podrán tener acceso a los regímenes especiales de financiamiento establecidos por la CNV como la ON Simple, así como al resto de los instrumentos del MdeC disponible para este segmento.

De esta manera, se establece que serán consideradas PyMEs aquellas empresas constituidas en el país cuyos ingresos totales anuales expresados en pesos no superen los siguientes valores según sector:

Monto por sector

Agropecuario	Industria y Minería	Comercio	Servicios	Construcción
431.450.000	1.441.090.000	1.700.590.000	481.570.000	630.790.000



## **AUTORIDADES DE LA ASOCIACIÓN**

### **- Socios Honorarios**

- √ Gómez de la Lastra, Manuel C.
- √ Ledesma, Joaquín R.
- √ Lisoprawski, Silvio V.

### **- Comisión Directiva**

- √ Presidente: Pertierra Cánepa, Francisco M.
- √ Vice - presidente: Correnti, Benito N.
- √ Secretario General: Yamúss, Inés.
- √ Tesorero: Dobrusin, Armando D.

### **- Vocales de Comisión Directiva**

- √ Britos Roberto.
- √ Giambruni Miguel.
- √ Peralta Galván, Lautaro.
- √ Santamaría, Gilberto León.
- √ Saravia Tamayo, Sebastián.
- √ Vidal, Enrique Ignacio.
- √ Schvartz, Fernando M.

### **- Órgano de Fiscalización**

- √ Rocco Leonardo.
- √ Leyría, Federico José.

### **- Director Ejecutivo:**

- √ Pertierra Cánepa, Francisco María

**DELEGACIONES DE LA ASOCIACIÓN EN EL INTERIOR DEL PAIS<sup>1</sup>****Provincia de Córdoba**

Dr. Fernando Martín Schwartz  
Estudio Jurídico Schwartz

---

**Provincia de Mendoza**

Dr. Gilberto Santamaria Suarez Lago  
Estudio Jurídico Santamaria y Asociados

---

**Provincia de Salta**

Dr. Enrique I. Vidal  
Estudio Jurídico: Juncosa & Gómez Rincón

---

**Provincias de Chaco y Corrientes**

Dr. Ramiro Sebastián Pachecoy  
Briqué Desarrollos Inmobiliarios

---

**Departamento Judicial de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires**

Dr. Horacio Pérez

---

**Provincia de Santa Fe**

Dr. Benito Nicolás Correnti  
Estudio Jurídico Correnti y Asoc.

---

**Provincia de Catamarca**

Dr. Lautaro Peralta Galván (delegado interino)

---

**Provincia de Tucumán**

Dra. Inés Yamúss  
Consultora Yamúss & Asociados

---

**Provincia de Santiago del Estero**

Dr. Juan Carlos Saavedra  
Estudio Jurídico Saavedra y Asoc.

---

**Departamento Judicial de Dolores y Lezama, Provincia de Buenos Aires**

CPN. Armando Dobrusin (interino)

---

**Partido de Bolívar, Provincia de Buenos Aires**

CPN Hernán Cifuni  
Consultora Cifuni & Asociados

---

**Paraná, Provincia de Entre Rios**

Dr. Sebastián Saravia Tamayo  
Estudio Jurídico: Saravia Etchevehere & Asociados

**NOTA IMPORTANTE I:** La publicación FideiFIDnews es preparada por el Depto. de Management, Estrategia y Fideicomisos de Joaquín Ledesma & Asoc. y la AAFyFID únicamente a los fines informativos. La información y datos estadísticos contenidos en este informe o utilizados para su elaboración han sido obtenidos de fuentes públicas y privadas que consideramos confiables, pero no podemos garantizar que sean completos o exactos. Todas las informaciones y opiniones contenidas en este informe constituyen la opinión a la fecha del Depto. de Management, Estrategia y Fideicomisos de

<sup>1</sup>Para contactar a las delegaciones ingresar a [www.aafyfid.com.ar](http://www.aafyfid.com.ar) o comunicarse directamente con la Asociación.

Joaquín Ledesma & Asoc. y de la AAFyFID, la cual puede variar sin previo aviso. Se deberá tener especialmente en cuenta que el informe puede contener información, pronósticos y proyecciones sobre hechos futuros, que pueden no materializarse, razón por la cual se deberá tener presente el carácter no definitivo de las asunciones referidas a estos acontecimientos. El destinatario del presente informe deberá considerar que los rendimientos pasados respecto de inversiones aquí analizadas no implican o aseguran rendimientos futuros. El presente informe no ha sido efectuado teniendo en cuenta las necesidades particulares del destinatario, ni reemplaza el juicio independiente del mismo. No implica el asesoramiento por parte del Depto. de Management, Estrategia y Fideicomisos de Joaquín Ledesma & Asoc. y de la AAFyFID, por lo que el destinatario deberá en todos los casos obtener el asesoramiento apropiado de los profesionales respecto de la conveniencia de invertir o tomar determinada acción, sobre la base de las opiniones o informaciones aquí vertidas. Joaquín Ledesma & Asoc., su titular, sus asociados, profesionales y empleados, no asumen ninguna responsabilidad por la utilización de toda la información contenida en este informe.