



# "Comisión de Negocios Inmobiliarios"

Informe

JULIO de 2016

## CONTENIDO

- **EDITORIAL: SEÑALES LUMINOSAS PARA ATRAVESAR UN TUNEL OSCURO**
- **ANÁLISIS DE FALLO: FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN CONSTITUÍDO POR FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS. VALOR AGREGADO. FALLO DE CÁMARA**
- **COMENTARIO: RESPONSABILIDAD DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS POR OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FIDUCIARIO EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 1689 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.**
- **COMENTARIO: IMPUESTO A LAS GANANCIAS. DEBER DE FIDUCIARIA FRENTE A RESIDENTES Y NO RESIDENTES.**
- **ARTÍCULO: CRÉDITO HIPOTECARIO Y EFECTOS DEL BLANQUEO DE CAPITALES**

## DESARROLLO



### EDITORIAL: POR EL CPN DR. LEONARDO E. ROCCO

#### SEÑALES LUMINOSAS PARA ATRAVESAR UN TUNEL OSCURO

El ansiado segundo semestre está entre nosotros, aunque no se vislumbran las bondades que de él se esperaban, por lo menos en lo inmediato.

Cerrado el acuerdo con los Holdouts (gran hito del primer semestre), más el consumado fin del cepo cambiario -con la posibilidad de que las empresas puedan repatriar utilidades al exterior-, se vislumbraba recrear un mercado atractivo para las inversiones. Preocupantemente, la lluvia de capitales no llegó, en gran medida, por el retraso del proyecto de blanqueo (tratado por el senado en este momento) y por diferentes situaciones vinculadas a la inseguridad jurídica y a la alta carga tributaria para desarrollar negocios.

El proyecto de sinceramiento fiscal prevé varios cambios en los impuestos a la renta que introdujo el anterior Gobierno. Uno de ellos es la eliminación del impuesto del 10% sobre los dividendos. Hoy aquellas empresas que giran dividendos o “reparten localmente” tributan el 35% más el 10% de este adicional, por lo que su eliminación es una buena medida para bajar la carga tributaria y tratar de acelerar el impacto en la economía real. También se prevé eximir a los resultados de venta de acciones en el exterior (ADR), vehículo utilizado para motorizar fondos al exterior, vía contado con liquidación. El fin del secreto fiscal en gran parte del mundo, sumado a los rumores de un acuerdo bilateral con los EEUU hace pensar a los más optimistas en una repatriación record de fondos.

Aparecen en el horizonte una amplia moratoria, de hasta 60 cuotas, pretende darle oxígeno a las empresas tras períodos con poco o escaso financiamiento tributario. Actualización de bases imponibles para la determinación del Imp. a los Bienes personales, más reducción de la alícuota, y actualización de los montos para el cálculo de retenciones de ganancias (R.G. 830) van en sintonía con una morigeración de la presión fiscal, aunque falta todavía un reordenamiento general, un análisis integral que termine en una reforma tributaria íntegra, que equilibre el ponernos competitivos hacia los negocios y eficientes frente al gasto público.

La vuelta del INDEC, con la inflación de mayo ubicada en el 4,2%, marca una baja estructural y se proyecta en descenso para el segundo semestre, aunque lejos de la proyección anual que Hacienda vaticinó.

El anuncio de la reparación histórica a jubilados es una de las medidas que más se esperan para reactivar el consumo, por el destino inmediato que las personas de la tercera edad le darían a ese dinero.

Buenas noticias también se encuentran tras los anuncios de la vuelta de los créditos hipotecarios. Más allá de la conveniencia de un sistema u otro (UVIS o créditos a tasa fija) y de la celeridad de su aplicación, una vez instrumentados van a volver a darle, sobre todo a la clase media, una herramienta olvidada por años para el acceso a la vivienda y movilizándolo un deteriorado mercado inmobiliario. La apertura del grifo de las partidas de la obra pública también tendrá un alto impacto para reactivar el sector.

El BCRA continúa recortando las tasas de las Lebacs, cerrando en la jornada de hoy en 31,5% para su tramo de 35 días, lo que también es una buena noticia pensando en la inviabilidad de desarrollar una economía real cuando la especulación financiera está tan por encima del resultado de la inversión productiva, incluso con riesgo comparativa nulo.

Un dólar futuro estimado para fin de año en 16.65\$, con una devaluación implícita cercana al 10%, es otro signo de una cierta estabilidad cambiaria, aunque resta la discusión si alcanza para recuperar la competitividad general del sistema.

Todas estas insinuaciones de reacomodamiento tendrán que volverse homogéneas para transformarse en una reactivación del consumo, inversiones productivas y confianza. La previsibilidad es un condimento esencial de las inversiones. Si se acompaña con seguridad jurídica y sensación de transparencia desde el gobierno, es muy probable que se llegue a

buen puerto. Aunque ese segundo semestre se siga viendo lejano, y ya esté vestido de primer semestre de 2017.



**ANÁLISIS DE FALLO: POR EL CPN DR. ARMANDO D. DOBRUSIN**

**FIDEICOMISO DE CONSTRUCCION CONSTITUIDO POR FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS. VALOR AGREGADO.FALLO DE CAMARA**

**Partes: Fideicomiso Nordelta SA-Niella R.c/DGI**

**Cámara Nacional Cont. Adm. Fed. Sala II de fecha 8/10/2015**

### **PLANTEO DE LA DISCUSIÓN**

NORDELTA FIDUCIARIA SA define su negocio como venta de lotes de su propiedad y en forma conjunta con la transferencia de dominio de la parcela, otorga al adquirente una acción con derecho a un voto de la Asociación civil que a la que corresponda según el barrio que integre y que le da derecho a una servidumbre de uso perpetua sobre las partes comunes. El precio de transferencia se desdobra; por un lado el precio por la transferencia de dominio del lote que – variable según la característica de cada parcela- y por el otro el precio por la transferencia de la acción el cual es uniforme, cualquiera sea el precio del lote. En el IVA, impuesto que la AFIP determinó de oficio ajustar gravando las obras sobre las partes comunes, afirma se encuentran excluidos del objeto del impuesto tanto la venta de terrenos como la transferencia de acciones de la entidad sin fines de lucro y la constitución del derecho de servidumbre de uso a favor de los compradores.

AFIP y el TRIBUNAL FISCAL DE LA NACION interpretaron que prevalece la Realidad Económica por sobre las formas jurídicas del armado del negocio. Fundamentan su opinión en que “el área esparcimiento y el área viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional, que las convierte en todo inescindible”, por lo cual cuando se vende un lote también se incluye en el precio el valor de las obras realizadas en partes comunes y por ende la operación se encuentra gravada en el IVA por ser venta de obra sobre inmueble propio, las obras sobre partes comunes. Por supuesto, la parte del precio que representa la transferencia de dominio del lote queda excluida.

### **HECHOS**

Por determinación de oficio AFIP consideró gravada en IVA la actividad de la contribuyente referida determinando la obligación tributaria por los periodos fiscales 1/2002 á 12/2005, intereses y multas.

Con fecha 30/07/2013 el Tribunal Fiscal de la Nación confirmó el ajuste fiscal y el 8/10/2015 la Cámara Nac. Cont. Adm. Fed. revocó el fallo.

La Cámara argumentó en su fallo que no se puede aplicar el principio de Realidad Económica al caso, lo que sí hizo el TFN en su fallo considerando que las formas jurídicas del Derecho Privado que el contribuyente usó no reflejan la realidad del negocio para

confirmar el ajuste en IVA gravando las obras efectuadas por el Fideicomiso en las partes comunes.

La Cámara resuelve que la figura jurídica utilizada, venta de lotes y una acción de la Asociación Civil creada a los efectos de administrar las partes comunes y que le significa al adquirente el derecho a una Servidumbre de uso perpetua sobre estas partes comunes, no es una figura jurídica inapropiada, sino que la figura del Club de Campo recepta la legislación de la PBA. (Decreto de la PBA N° 9404 de 1986 de Geodesia). Es clave en el fallo, pues desestima que se le pueda aplicar la figura de la Propiedad Horizontal. Trae a colación que el Código Civil y Comercial de la Nación, con vigencia a partir del 1/08/2015, dispone que los Clubes de Campo preexistentes a su sanción, deberán adecuarse- a futuro- a los términos allí previstos. En tales condiciones, continúa, no se advierte en autos, en principio, la utilización de una”... forma jurídica o estructura jurídica que no sean las que el derecho privado ofrezca o autorice para configurar adecuadamente la cabal intención económica y efectiva de los contribuyentes”, tal como requiere el art. 2º de la ley 11683 a los efectos de prescindir de las formas jurídicas utilizadas y aplicar el principio de la realidad económica.

## A FUTURO

Quedamos a la espera de la resolución de la Corte y de la Reglamentación del derecho de “propiedad horizontal especial” que incluye el desarrollo de Clubes de campo.

### COMENTARIOS: POR EL DR. BELISARIO MORENO HUEYO



- RESPONSABILIDAD DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS POR OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FIDUCIARIO EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 1689 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
- IMPUESTO A LAS GANANCIAS. DEBER DE FIDUCIARIA FRENTE A RESIDENTES Y NO RESIDENTES

### RESPONSABILIDAD DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS POR OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FIDUCIARIO EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 1689 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Con fecha 2 de Noviembre de 2015, la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, al fallar en autos “Franco, Jorge Guillermo c/ Forcadell Argentina S.A. s/ Ordinario” condenó a la empresa aseguradora Fianzas y Crédito S.A. a responder por las obligaciones contraídas por el fiduciario (Forcadell Argentina S.A.) en defensa de los bienes del Fideicomiso Barrancas al Río en los términos del art. 1689 del CCCN.

Cabe recordar que la mentada normativa legitima al fiduciario a ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados ya sea contra terceras personas, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario.

En el caso de autos, la actora inició demanda contra el Fideicomiso Barrancas al Río S.A, habiendo el letrado de la demandada ofrecido un seguro de caución, en sustitución de embargo, que aseguraba al Tribunal el pago en efectivo hasta la suma allí indicada. Asimismo el mismo letrado que había ofrecido la sustitución de embargo contestó demanda en nombre y representación de Forcadell Argentina S.A (fiduciario del fideicomiso antes mencionado). La póliza de caución aquí señalada había sido contratada por el fiduciario en los términos del art. 1689 CCCN de la Nación, revistiendo el carácter de tomador de la misma el Fideicomiso Barrancas al Río.

La aseguradora demandada, desconociendo la naturaleza jurídica del fideicomiso y pretendiendo argumentar que este último y la fiduciaria constituían dos personas jurídicas diferentes sostuvo, en su defensa, y al resultar intimada de pago por la parte actora, que de la lectura del texto de la póliza se desprendería que el tomador del seguro era el Fideicomiso Barrancas al Río y que en ninguna parte se mencionaba a la demandada y condenada en autos, Forcadell Argentina S.A.

El fallo acogió acertadamente los argumentos de la actora cuando la misma sostuvo que lo planteado por la aseguradora no era atendible puesto que en autos no se estaba frente a dos personas jurídicas distintas, por cuanto el fideicomiso es un simple contrato consensual donde sólo son partes el fiduciante y el fiduciario.

En consecuencia, el fallo muy acertadamente sostuvo que *“el fiduciario es la figura central del fideicomiso y en tanto encargado del manejo del patrimonio, sus facultades son amplias”*. Y que atento lo previsto por el art. 1689 CCCN *“Forcadell Argentina S.A debía responder con las acciones necesarias para la defensa de los bienes fideicomitidos y, desde tal sesgo, se mantendrá la solución de grado en el sentido de que la aseguradora Fianzas y Créditos S.A no puede eximirse de responsabilidad. Ello así por cuanto, el contrato asegurativo sólo puede llevarse a cabo en la medida que sea concertado por quien resulta su administrador y no por el Fideicomiso per se.”*

---

## **IMPUESTO A LAS GANANCIAS. DEBER DE FIDUCIARIA FRENTE A RESIDENTES Y NO RESIDENTES**

Con fecha 10 de Febrero de 2016, la Sala B de la Cámara Federal de Apelaciones de Rosario, al fallar en autos “Fideicomiso La Favorita de Rosario c/ AFIP-DGI s/ Acción Meramente Declarativa de Inconstitucionalidad-Incidente de Apelación” hizo lugar a la medida cautelar solicitada por la actora y ordenó a la Administración Federal de Ingresos Públicos que se abstuviera de intimar de pago y/o de determinar deuda y/o iniciar ejecución fiscal y/o aplicar sanciones y/o trabar embargos a la actora respecto al Impuesto a las Ganancias correspondiente a determinados periodos fiscales de los beneficiarios fiduciantes residentes en el país.

Como acción de fondo, el Fideicomiso, había promovido una acción declarativa de inconstitucionalidad contra la AFIP-DGI con el objeto de que se disipara el estado de incertidumbre legal y constitucional que provocaba la interpretación y aplicación que había realizado la AFIP del art. 69 inc. a) apartado 6 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (*Art. 69 - Las sociedades de capital, por sus ganancias netas imponibles, quedan sujetas a las*

*siguientes tasas: a) Al treinta y cinco por ciento (35%):.....6. Los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la ley 24.441, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. La excepción dispuesta en el presente párrafo no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el título V.) y que se declarase el verdadero alcance de tal norma, en armonía con lo establecido por el art. 49 inc. d) de la Ley de Impuesto a las Ganancias (Art. 49 - Constituyen ganancias de la tercera categoría:..... d) Las derivadas de loteos con fines de urbanización; las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la Ley N° 13.512.... Las derivadas de fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el título V.), art. 70 punto 4 del Decreto Reglamentario del Impuesto a las Ganancias (ARTICULO ... - Cuando el fiduciante posea la calidad de beneficiario del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros o de fiduciantes-beneficiarios comprendidos en el Título V de la ley, el fiduciario le atribuirá, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria. A los efectos previstos en el presente artículo resultará de aplicación las disposiciones contenidas en el artículo 50 de la ley, considerándose a los fines de la determinación de la ganancia neta del fiduciante-beneficiario tales resultados como provenientes de la tercera categoría.) y en el art. 50 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (Art. 50 - El resultado del balance impositivo de las empresas unipersonales y de las sociedades incluidas en el inciso b) del artículo 49, se considerará, en su caso, íntegramente asignado al dueño o distribuido entre los socios aun cuando no se hubiera acreditado en sus cuentas particulares. Las disposiciones contenidas en el párrafo anterior no se aplicarán respecto de los quebrantos que resulten de la enajenación de acciones o cuotas y participaciones sociales, los que deberán ser compensados por la sociedad o empresa, en la forma prevista en el quinto párrafo del artículo 19. Para la parte que corresponda a las restantes sociedades y asociaciones no incluidas en el presente artículo, se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 69 a 71.)*

La actora sostuvo que la incertidumbre estaba configurada por cuanto el requerimiento de la demandada le solicitaba que rectificase las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias por los periodos 2009, 2010 y 2011 por considerar improcedente que el Fideicomiso hubiese atribuido a los fiduciantes beneficiarios en la proporción que les correspondía, los resultados obtenidos en los respectivos años fiscales, con motivo de la propiedad fiduciaria.

La Cámara sostuvo a los fines de acreditar la verosimilitud del derecho (necesaria para el otorgamiento de la medida cautelar):

*“En orden a la verosimilitud del derecho pretendido, atento a las constancias de autos, el Fideicomiso liquidaría mensualmente a los fiduciantes beneficiarios el importe de los alquileres neto de los gastos a cargo de la locadora y otros conceptos que correspondan, presentando para ello una declaración jurada anual de impuesto a las ganancias (F. 713; fs. 24/49), explicando mediante multinota impositiva como se realizó la misma (fs. 52/75).”*

*“Asimismo obran glosadas a las presentes actuaciones el Dictamen 6/2007, en el cual se concluyó que: "En atención a las consideraciones vertidas, esta Asesoría Legal concluye que toda vez que el caso versa sobre un fideicomiso de administración, donde el fiduciante*

*coincide con el beneficiario, dicho fideicomiso no resulta sujeto pasivo del Impuesto a las Ganancias, debiendo el fiduciante beneficiario ingresar el impuesto generado por la actividad que dicho fideicomiso realice; ello así, en virtud de no tratarse, ni haberse así indicado en la consulta, de un fideicomiso financiero, ni tampoco de un beneficiario del exterior." (fs. 138/139)."*

*"Asimismo en la opinión de la Jefatura de Fiscalización se manifestó que: "en el caso en que se combinen beneficiarios fiduciantes y no fiduciantes o residente en el exterior, no existe una normativa específica que contemple estas situaciones mixtas. Es decir, ni la ley ni el Decreto del impuesto a las ganancias contemplan específicamente situaciones mixtas, toda vez que la misma contempla el tratamiento de la figura del fideicomiso desde una óptica pura, estableciendo como norma la condición de sujeto en el impuesto a las Ganancias y como excepción la figura del fiduciante beneficiario sobre la cual recae la obligación del tributo." (fs.154/157)."* (El subrayado me pertenece)

*"Dichos antecedentes revelarían la forma en la que venía el Fideicomiso tributando el gravamen, de conformidad a lo indicado por las áreas responsables citadas del organismo recaudador. Entonces, éste, al cambiar el criterio conforme fue expuesto en los Dictámenes 8/2010 y 9/2010, habrían situado al administrado en un lugar de indefensión, al cambiar las reglas de interpretación de la normativa vigente, conllevaría una afectación al principio de la interpretación más favorable al derecho del administrado y un estado de incertidumbre jurídica. En efecto, se estaría aplicando un tratamiento igualitario para situaciones desiguales, desde que se pretendería aplicar el mismo tratamiento fiscal a los residentes y a los no-residentes en el país....., perjudicando a los primeros al imponérseles una carga tributaria adicional, que la ley no les exige." (El subrayado me pertenece)*

En cuanto al peligro en la demora, la Cámara acertadamente sostuvo que el mismo se encontraba acreditado por el evidente daño que se irrogaría al actor ante una determinación de oficio o ejecución, resultando razonable que con la medida cautelar a otorgarse pudiese evitar que los contribuyentes residentes en el país tuvieran que ingresar sumas que posiblemente no adeudasen.



## **ARTÍCULO: POR EL DR. FRANCISCO M. PERTIERRA CÁNEPA**

### **CRÉDITO HIPOTECARIO Y EFECTOS DEL BLANQUEO DE CAPITALS**

Aceptando la gran expectativa que generó el cambio de gobierno y el levantamiento del cepo cambiario, debemos manejarnos con prudencia pues la esperanza de recuperación, tal como lo venimos anticipando, no será tan rápida, y, si los deberes adecuados son bien planificados y ejecutados, la podremos empezar a vislumbrar concretamente para el año 2017. La razón es simple siempre que la queramos aceptar: los negocios inmobiliarios al igual que las inversiones, necesitan reglas claras, oportunas y bien implementadas, pero además un determinado tiempo para concretarse, cosa que se acelera si se acompaña el proceso con la puesta en marcha de mecanismos de incentivos para la producción y el diseño de herramientas útiles para el financiamiento.

Por eso, el diseño de líneas de crédito hipotecario a largo plazo con criterio técnico, que sean integrales y a medida, es una de las claves para lograrlo. Pero el mero anuncio de diversas iniciativas no integradas en una propuesta estratégica para fomento de la inversión en la construcción, puede generar un desaprovechamiento por intercompetencia de oferentes intermediarios o por lanzamiento de productos fuera de realidad, lo que atenta directamente contra el mercado, que viene forjando un modelo mental sobre la base de la desconfianza y la incertidumbre.

Una de las iniciativas en marcha que cuenta con la aprobación del Senado de la Nación es el proyecto de ley de los denominados créditos UVI ajustados en función del incremento del costo de la construcción, lo que incluye la instrumentación de fideicomisos financieros para préstamos de vivienda y la aprobación al Ministerio de Hacienda para la emisión de un bono denominado en UVIs para financiar estos fideicomisos estructurados para préstamos hipotecarios. También habilita la constitución de hipotecas con un sistema de ajuste, lo cual fue una tradicional demanda de los bancos. Claramente todo esto debe todavía pasar por las negociaciones en la Cámara Baja con lo cual no podemos ser ingenuos y aceptar que su entrada en vigencia, no estará antes de finales de año, lo cual supone una demora en la reactivación de las obras y del mercado.

Por otra parte y más vale tarde que nunca, se retomó la iniciativa del plan Procrear con algunos cambios promisorios, lo cual es muy importante porque dicho plan, que llegó a significar más del 40% de los m<sup>2</sup> construidos a nivel nacional, había constituido uno de los salvavidas del sector ocupando mano de obra, demandando insumos y dando esperanza de vivienda propia a un amplio abanico de la población.

En el sector inmobiliario, el blanqueo de capitales se convirtió en la gran esperanza para un mercado que no logra despegar pese a que según los datos del Colegio de Escribanos de CABA, en los primeros cuatro meses del año, las escrituras concretadas en la ciudad acusaron una suba interanual del 14,9%. Esto implica uno de los mejores cuatrimestres de los últimos años, aunque sin acercarse a los niveles de actividad pre cepo cambiario.

Sabemos que el ingreso de capitales no declarados es determinante para cualquier sector, y que podría reactivar los proyectos de inversión dirigidos al segmento premium del mercado, hoy opacado frente a la competencia de ciudades como Miami.

Pero también para los desarrollos de menor escala es importante, ya que el proyecto de ley presentado tiene aspectos sociales interesantes al permitir regularizar hasta montos menores sin penalidades, lo que podría reactivar las operaciones de proyectos relacionados con primeras viviendas, oficinas o de impacto social. Además, y con las nuevas políticas respecto a transparencia, información y lavado de activos, sabemos que los principales países firmaron acuerdos de colaboración para informar recíprocamente sobre el origen de los fondos en las cuentas, cosa que en casos como Uruguay y Suiza, tendría impacto positivo por ser muy utilizados por argentinos. Obviamente el optimismo empresarial se mezcla con cierta cautela, esperando los textos finales aprobados por el Congreso, y las reglamentaciones de las leyes. En consecuencia, el blanqueo de capitales es uno de los proyectos más esperados por el sector, ya que su tratamiento en el Congreso de la Nación anticipa la posibilidad de recibir una significativa masa de fondos regularizados para las inversiones en construcción y el desarrollo inmobiliario.

Si bien esto representa una nueva oportunidad para la economía real que genera expectativas positivas, hay que asumir que los fondos no van a migrar masivamente a reactivar la compra-venta de inmuebles o a la constitución de fondos de inversión directa (FID) en nuevos proyectos. Como en todo y luego de cumplir con los requisitos y plazos exigidos por la futura ley, los fondos se alojarán hacia las alternativas de inversión de la economía que sean más atractivas y rentables, incluyendo el impacto impositivo acorde a los objetivos del proyecto. Por lo tanto esta iniciativa tampoco tendrá efectos inmediatos y probablemente sean necesarios plazos de 2 o 3 años para ver sus frutos, pues las inversiones en nuevos proyectos, desarrollos, fondos o bonos para sustentar créditos y proyectos inmobiliarios o de infraestructura, implican esos tiempos. Con valor de aprendizaje, es conveniente recordar que el último blanqueo de capitales realizado mediante la inversión en inmuebles a través de los “CEDIN” no llegó a superar los 45.000 certificados, operando un monto aproximado de USD 2.490 millones. Este antecedente si bien aportó en una época de parálisis total, estuvo muy lejos de lo esperado para este tipo de proyectos.

Lo que si debe quedarnos muy en claro es que esta serie de iniciativas acompañadas por un escenario de corrección de las variables económicas, de planificación con certidumbre y de respeto por las reglas, tendrá efectos en todas las áreas de la economía pero en especial en un sector tan sensible a ellas, como el de la construcción. Así entonces, superará el efecto cortoplacista y coyuntural tan arraigado, apalancando un cambio cultural, donde podrían convivir sinérgicamente el enorme y expectante ahorro individual denominado “colchón”, con las inversiones privadas y las públicas, para sustentar las grandes necesidades de infraestructura, crédito hipotecario de vivienda para la clase media y desarrollo de vivienda social que tanto necesita Argentina.

## **Comisión de Negocios Inmobiliarios**

**Coordinador:** Dr. Leonardo E. Rocco

**Contacto:** [lrocco@satigroup.com.ar](mailto:lrocco@satigroup.com.ar) / [info@aafyfid.com.ar](mailto:info@aafyfid.com.ar)

Alberto Forti.

Alejandro Aisenson.

Armando Dobrusin.

Belisario Alvarez de Toledo (h).

Belisario Moreno Hueyo.

Christian Alvariñas Cantón.

Federico Leyría.

Francisco M. Pertierra Cánepa.

Gervasio Ruíz de Gopegui.

Horacio Perez.

Leonardo Rocco.

Miguel Giambruni.

Ramiro Pachecoy.

Rodrigo M. Pertierra Cánepa.