



**MAESTRIA EN DESARROLLO DE EMPRENDIMIENTOS  
INMOBILIARIOS**

**EL FIDEICOMISO AL COSTO COMO MODELO DE NEGOCIO  
PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA**

Tesis – 2020

Prof. Mónica Fernández – Prof. Guillermo Cristofani

**Lucina Morales Otero**

**Abogada**

# **INDICE GENERAL**

## **1. Introducción**

- 1.1 Acceso a la vivienda desde un enfoque de Derechos Humanos
- 1.2. Población – composición de Hogares – Régimen de Tenencia
- 1.3. Grupo Socioeconómico – Análisis de la Población

## **2.- Normativa del derecho a la vivienda**

- 2.1. Elementos de vivienda

## **3.- La Responsabilidad Social Empresarial**

## **4.- Fideicomiso**

- 4.1. Características del fideicomiso inmobiliario
- 4.2 Sujetos
- 4.3 Fideicomiso de construcción al costo o por administración
- 4.4 Propuesta de Fideicomiso al costo LUGONES 3905 CABA

## **5.- El Derecho Real de Superficie**

- 5.1. Características
- 5.2. Causales de extinción
- 5.3. Propuesta

## **BIBLIOGRAFIA**

**Bibliografía consultada**

## **ANEXOS**

# “EL FIDEICOMISO AL COSTO COMO MODELO DE NEGOCIO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA”

## INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda digna se consagra en el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional, en tratados Internacionales con jerarquía constitucional y en la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su artículo 31. Según Naciones Unidas (2020) define a la vivienda como *el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.*<sup>1</sup>

La Argentina se caracterizó durante décadas por presentar un déficit habitacional de manera estructural, no sólo en la cantidad sino en la calidad. Los asentamientos precarios, villas, hacinamiento no sólo prima en las grandes urbes sino que esta situación de carencia habitacional, acceso a agua corriente de red, gas natural, cloacas, entre otros, se termina replicando en todos los rincones de nuestro país. Este tema debe abordarse como un problema de integración social y urbana que es la forma donde se desarrolla la familia y el individuo.

En la agenda de los Organismos de Derechos Humanos a nivel internacional esta teniendo un profundo debate sobre el bienestar humano. Tomando una perspectiva desde el rol de los Estados en materia de bienestar, alimentos, sustentabilidad ambiental comprometiéndose a estos a armar una agenda política para cumplir los objetivos de los tratados de derechos humanos. Es importante destacar la importancia del cambio de paradigma, contrarestando con un paradigma donde solamente se priorizaba el bienestar económico.

El acceso a una vivienda digna, hábitat adecuado, servicios domiciliarios de calidad y una infraestructura urbana debe ser un imperativo ético, político y

---

<sup>1</sup> Organización de las Naciones Unidas (27 de Noviembre de 2020)  
<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf?view>

legal. Esto es uno de los “objetivos de Desarrollo Sostenible” (ODS) de las Naciones Unidas donde tiene como objetivo **conseguir ciudades y comunidades sostenibles, a través del acceso de toda la población a viviendas, servicios básicos, un urbanismo. Sostenible y una mejora de las condiciones en los barrios marginales.**<sup>2</sup>

En momentos de incertidumbres cambiarias y de falta de políticas económicas, un déficit habitacional estructural y la dificultad de inversiones alternativas, resulta un gran desafío para resolver el problema de una vivienda digna. El desafío empresarial será en este nuevo contexto socioeconómico realizar un modelo de negocio que sea sustentable económicamente y que brinde un aporte a la sociedad ante estas necesidades. Es por eso, que el Fideicomiso inmobiliario al costo en terrenos de baja incidencia resulta favorable para emprendimientos inmobiliarios sociales y poder brindar un aporte desde el sector privado a un acceso a la vivienda digna.

El objetivo de este trabajo es proponer un modelo de negocio tanto privado como gestión mixta (público/privado) que sea sustentable económicamente y que brinde la posibilidad a los sectores medios/bajos a acceder a una vivienda digna dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Realizaré un análisis del contexto habitacional de la Argentina, el fideicomiso en general, marco legal, su forma de administración, constitución, organización. Un esquema financiero de crédito privado o mixto entre capitales de Estado Nacional y Privados.

Es a partir de esta situación socioeconómica que surge la siguiente incógnita: **¿Es posible contribuir en el acceso a la vivienda desde el sector privado mediante un esquema de financiación al costo en terrenos de baja incidencia? ¿Cómo plantear un modelo de negocio que pueda dar una**

---

<sup>2</sup> ... Los Objetivos de Desarrollo Sostenible, también conocidos como Objetivos Mundiales, se adoptaron por todos los Estados Miembros en 2015 como un llamado universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad para 2030. Los 17 ODS están integrados, ya que reconocen que las intervenciones en un área afectarán los resultados de otras y que el desarrollo debe equilibrar la sostenibilidad medio ambiental, económica y social. Organización de las Naciones Unidas (21/09/2020) <https://unstats.un.org/sdgs/report/2020/>

***alternativa para el acceso a la vivienda a sectores medios/bajos ya sea con participación privada o mixta?. ¿Cómo se podría aplicar la la institución del Fideicomiso y en particular Fideicomiso al Costo?***

Intentar responder estas preguntas, que atraviesan una problemática tan profunda como la vivienda en nuestro país, nos llevo a formular una hipótesis de que es posible aportar mediante un esquema de financiación privada (fideicomiso al costo) una solución a sectores de clase media/alta C2 – C3 a acceder a su primera vivienda.

En zonas de densidad alta como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede ser un gran desafío pero existen todavía terrenos con incidencias bajas que podrían ser una oportunidad para sectores medios.

Cabe destacar que el Estado cuenta con inmuebles ociosos, abandonados o tierras fiscales que podrían ser utilizados como una alternativa para la producción de viviendas, ser aportadas en un esquema mixto mediante el derecho de superficie.

La operatoria de este trabajo tiene como objetivo brindar herramientas para los distintos grupos socioeconómicos para poder acceder a una vivienda:

- 1.- Para sectores de mayores ingresos se analizará un proyecto de Fideicomiso al costo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este grupo deberá contar con ahorros previos a fin de poder solventar la obra. Proyecto ubicado en el Barrio de Saavedra.
2. Para sectores de ingresos medios/ bajos y conforme el análisis demográfico se creará una propuesta de “Tierras estatales y el derecho de superficie” donde el Estado aportará tierras a los beneficiarios a fin de poder satisfacer la demanda de viviendas. Este programa tendrá dos alternativas.

**Campo:** Económico – jurídico – Financiero

**Tema:** El fideicomiso al costo como modelo de negocio para el acceso a la vivienda.

**Eje:** Viviendas – Tierras – Fideicomisos

**Proyecto:** Gestión mixta para el acceso a la vivienda.

**Palabras claves:** fideicomiso – acceso a la vivienda – ciudad – mercado inmobiliario – Vivienda –

**Marco Temporal:** Este trabajo tiene como marco temporal el análisis del déficit habitacional de sectores medios/bajos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en un contexto de crisis económica profunda dentro de los periodos comprendidos 2010 a 2020.

**Metodología:** La metodología aplicada en este trabajo es desarrollar un análisis del estado de déficit habitacional en la Argentina y la conceptualización de vivienda digna, ciudad más justa y el instituto de fideicomiso como factor determinante para la generación del acceso a la vivienda aplicado en un caso.

## 1.1 Acceso a la vivienda desde un enfoque de Derechos Humanos

La falta de vivienda digna es uno de los grandes problemas que enfrenta la humanidad. Las Naciones Unidas en el año 1995 calculó que, en todo el mundo, existe más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1.000 millones de personas que viven en viviendas que no cuentan con condiciones adecuadas.

El acceso a la vivienda está relacionado con el contexto socioeconómico de un país y su crecimiento poblacional. América Latina ha tenido un crecimiento demográfico extraordinario en las últimas décadas y así una migración a las grandes urbes.<sup>3</sup> En el año 2000 más del 80% de la población del continente vivía en áreas urbanas, estas personas migrantes buscan mejores oportunidades, trabajo y salud pero este proceso no ha sido integrado e igualitario para todas las personas.

Ante este proceso de urbanización y falta del acceso a una ciudad más igual y digna se ha producido asentamientos, villas y hacinamiento. Tal como dijo Joseph E. Stiglitz *si somos capaces de entender los orígenes de la desigualdad podremos comprender mejor los costes y los beneficios de reducirla.*<sup>4</sup>

La situación socio-económica de la Argentina se vio seriamente deteriorada en los últimos años, esto refleja los indicadores de pobreza e indigencia realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Cabe destacar que nuestro país analiza la pobreza mediante el sistema de ingresos corrientes de los hogares, esto significa que es meramente monetaria. No analizaba el la pobreza desde una perspectiva multidimensional.

---

<sup>3</sup> Comisión Económica para América Latina y el Caribe (s.f.) <https://www.cepal.org/es/noticias/la-poblacion-america-latina-alcanzara-625-millones-personas-2016-segun-estimaciones-la>

<sup>4</sup> Aunque las fuerzas del mercado contribuyen a determinar el grado de desigualdad, las políticas gubernamentales determinan esas fuerzas del mercado. Gran parte de la desigualdad que existe hoy en día es una consecuencia de las políticas de gobierno, tanto por lo que hace el gobierno como por lo que no hace. El gobierno tiene la potestad de trasladar el dinero de la parte superior a la inferior y a la intermedia o viceversa. El precio de la desigualdad. Stiglitz, Joseph E. 2012.

La profunda crisis económica y social que ha atravesado la Argentina en el año 2001 ha tenido un fuerte impacto en los sectores más vulnerables de nuestra sociedad. Una crisis que ha puesto de manifiesto la precarización laboral, el colapso del aparato productivo, bancario entre otros factores. Esto implicó una movilidad descendente de la población por lo que de manera directa afectó al acceso de la vivienda y así un desplazamiento hacia villas o barrios marginados.

Esta profunda crisis dejó según el censo del 2001, se estima que que el déficit habitacional es mayor a las 2.600.000 viviendas.

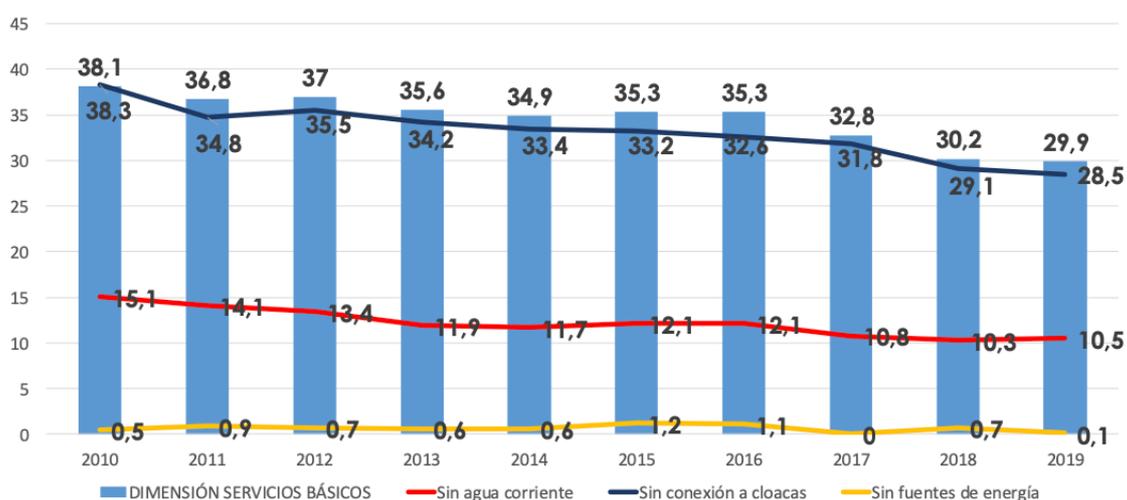
La vivienda es el factor ambiental por excelencia para las personas y su grupo familiar y su desarrollo va a verse condicionado por distintos factores. Tales como una mala alimentación, pobreza, carencia de accesos a servicios públicos, vivienda digna, educación entre otros. En los últimos años como consecuencia de la crisis económica los niveles de pobreza ha alcanzado el punto máximo en la última década. No podemos pensar en la pobreza solo en el nivel de ingresos del hogar sino que la **pobreza multidimensional**<sup>5</sup> es la carencia a una buena alimentación, salud, empleo, servicios básicos y vivienda digna, tal como dijimos anteriormente son los elementos que condicionarán a al desarrollo de un individuo.

El acceso a los servicios básicos (red de agua corriente y red cloacal) ha tenido una mejora considerable entre los años 2010 que representaba el 38% y vió una disminución en el año 2019 siendo en 30%. Esto significa que 3 de cada 10 hogares en el año 2019 no tienen acceso a red de agua y conexión a la red cloacal.

---

<sup>5</sup> Organización de las Naciones Unidas (1/11/2020)  
[http://hdr.undp.org/en/node/2515#:~:text=El%20%C3%8Dndice%20de%20Pobreza%20Multidimensional%20\(IPM\)%20identifica%20m%C3%BAltiples%20carencias%20a.y%20el%20nivel%20de%20vida.](http://hdr.undp.org/en/node/2515#:~:text=El%20%C3%8Dndice%20de%20Pobreza%20Multidimensional%20(IPM)%20identifica%20m%C3%BAltiples%20carencias%20a.y%20el%20nivel%20de%20vida.)

**CUADRO I - SERVICIOS BASICOS (2010-2019) <sup>6</sup>**



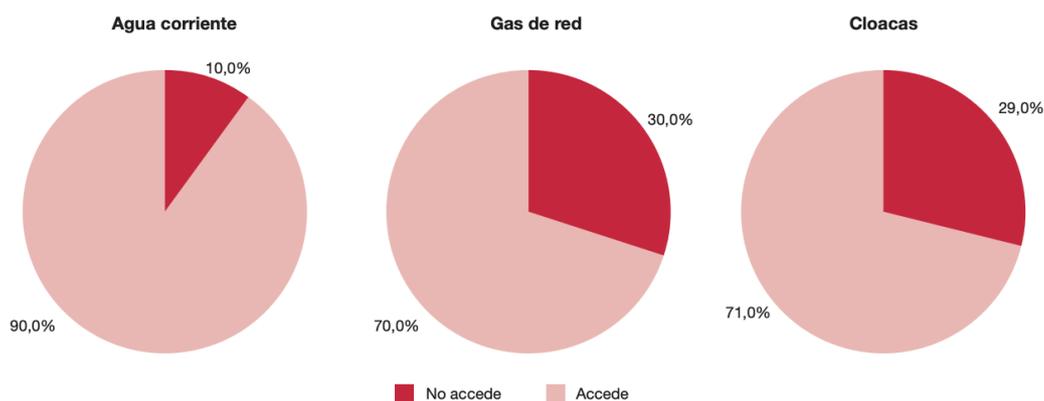
**Fuente:** Observatorio de la Deuda Social Argentina, UCA. EDSA Bicentenario. (2/11/2020)

Según el Observatorio de la Universidad Católica Argentina (2019) en la última década existió mejoras en el acceso a la vivienda digna y servicios básicos por una gran inversión estatal. Es el Estado quien debe garantizar una igualdad en las condiciones estructurales de la población. Asimismo lo sustenta los indicadores de condiciones de vida según el INDEC (2019). <sup>7</sup>

**CUADRO II - SERVICIOS PUBLICOS**

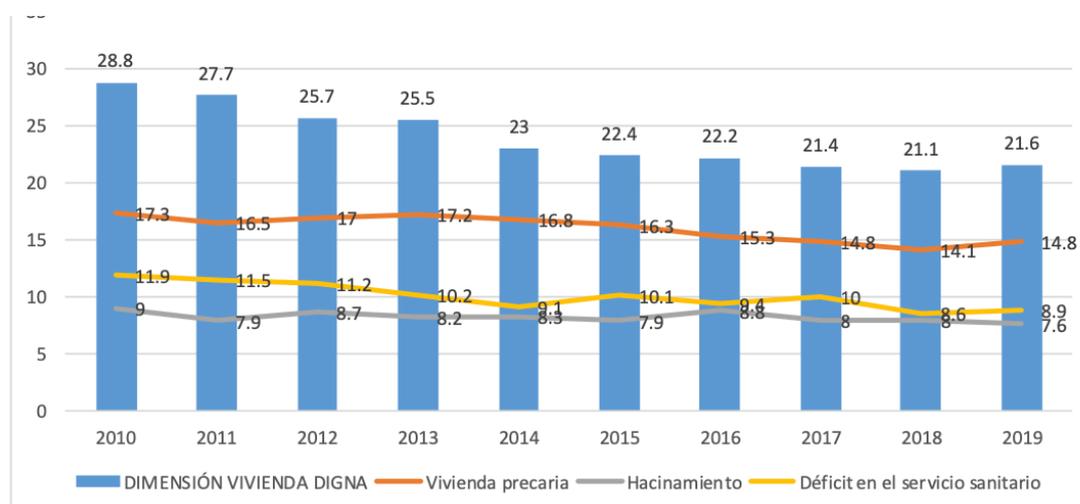
<sup>6</sup> Observatorio de la Deuda Social Argentina, UCA. EDSA Bicentenario. (2/11/2020)  
<http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/Observatorio%20Deuda%20Social/Presentaciones/2019/2019-OBSERVATORIO-POBREZA-MULTIDIMENSIONAL-DOCUMENTO-TRABAJO.pdf>

<sup>7</sup> INDEC (s.f.)  
[https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph\\_indicadores\\_hogares\\_01\\_19F640741A45.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_indicadores_hogares_01_19F640741A45.pdf)



Fuente: Observatorio de la Deuda Social Argentina, UCA. EDSA Bicentenario (2010-2016) 12/11/2020

### CUADRO III - VIVIENDA DIGNA (2010-2019) <sup>8</sup>



Fuente: Observatorio de la Deuda Social Argentina, UCA. EDSA Bicentenario (2010-2016) 12/11/2020)

En relación al acceso a una vivienda digna dicho informe destaca que en la última década existió una mejora considerable por el rol del estado en inversión en vivienda de carácter social, créditos para ampliaciones y refacciones de viviendas. Al inicio de la década 3 de cada 10 hogares vivían en hacinamiento, vivienda precaria y déficit en los servicios básicos.

Podemos plantear que las necesidades de una vivienda debe tener cubiertas las necesidades cuantitativas y cualitativas, no se debe entender en

<sup>8</sup> (Observatorio de la Deuda Social Argentina, UCA. EDSA Bicentenario (2010-2016) 12/11/2020)

sentido que vivienda es cuatro paredes y un techo sino que para que sea adecuada debe tener una infraestructura básica, servicios básicos, ventilación, seguridad. Este tema debe ser abordado como un problema de integración social, cuando un hogar tiene cubierto estas necesidades se integran en la comunidad y produce una mejor integración urbana y al hábitat.

Tal como observamos según el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC) y el Observatorio de la Universidad Católica Argentina el déficit habitacional en nuestro país ha tenido una pequeña mejora pero no ha sido suficiente.

## 1.2 Breve Reseña Histórica

En este apartado se realizará una breve reseña histórica de las diferentes etapas y momentos que ha tenido el acceso a la vivienda, específicamente desde 1970 hasta la actualidad. Este periodo ha sido delimitado de tal manera para observar las diferentes etapas de la Argentina donde ha tenido diferentes crisis en materia habitacional y crisis económicas.

A partir de la década del '70 la Argentina se vió atravesada por profundos cambios estructurales en materia económica, social y cultural, esto se debió a un cambio de paradigma económico: el neoliberalismo. Este sistema económico donde existe una apertura total del mercado sin intervención estatal produjo desigualdad estructural.

En 1976 el golpe de estado cívico "Proceso de Reorganización Nacional" instauró los años más oscuras de nuestra historia mediante la persecución y desaparición de personas, la instauración de un modelo neoliberal generando profundas desigualdades económicas.

El mercado inmobiliario no fue excluyente a este nuevo paradigma y en el año 1976 se sancionó la ley 21.342 donde derogó el congelamiento de alquileres,

produciendo un aumento desenfrenado de los mismos. Esta situación generó desalojos, mudanzas de personas trabajadoras.<sup>9</sup>

A partir de 1978 se creó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) para un sector social que no podría acceder a la vivienda y con ingresos escasos. Este fondo suplía de manera subsidiaria a las líneas de créditos del Banco Hipotecario.

Las líneas de créditos del Banco Hipotecario con un perfil de familias de sector medio con posibilidad de contar con ahorros previos y una financiación a 30 años pero por el otro lado, el FONAVI cubría en parte a sectores de escasos recursos.

A partir de los años '80 con el retorno de la democracia y los años '90 – periodo que se consolidó el neoliberalismo –

A finales de los años 1989 y principios de 1990 hubo dos picos hiperinflacionarios en nuestro país produciendo una devaluación de nuestra moneda y como consecuencia un incremento de la pobreza. A principio de 1989 el indicador de pobreza (INDEC 1989) era de 25% y en Octubre del mismo año llegó al 47,3%.

Esta profunda crisis económica y una Argentina empobrecida produjo un malestar social que desencadenó en el traspaso de mandato presidencial anticipada. En 1990 asumió el presidente Menem que tuvo el segundo pico hiperinflacionario lo que llevó a tomar una drástica decisión económica que fue la “Ley de Convertibilidad”.

Estos procesos inflacionarios comenzaron a mediados de los años 70 y culminó con las dos hiperinflacionarios generando un duro golpe a las clases bajas y medias.

---

<sup>9</sup> El drama social desencadenado por el “sinceramiento” del mercado de alquileres hizo que las autoridades militares relativizaran las cifras de los afectados mientras que los camiones de mudanza y los operativos de desalojo se convertían en parte del paisaje y de la vida cotidiana de los sectores mas vulnerables de las clases medias bajas y trabajadoras. Cristofani, Guillermo, 2009.

Esta “ley de Convertibilidad del Austral” – Ley 23.928 – dispuso una relación cambiaria entre el Austral (moneda nacional de curso legal) y la moneda estadounidense. Además, exigía la existencia de reservas de la moneda. Periodo conocido socialmente como “uno a uno”. Durante la vigencia de la ley de convertibilidad (entre 1991 a 2001)

Los proceso

Durante la década del '90 y en especial a apartir del '93 el acceso a la vivienda se vió beneficiado por el mercado de hipotecas privadas brindando crédito hipotecario minoristas a sectores de clase media/alta.

modelo económico

Es en esta década donde se reforma de manera intrínseca el capitalismo argentino como “modernización excluyente”, sectores sociales que han sido excluidos, vulnerabilizados y esto trajo grandes problemáticas dilectas generando la *nueva pobreza* (Feijoo 2001).

2000

E

### 1.3 Población – Composición de Hogares – Régimen de Tenencia

Según el Censo 2010 conformado por el INDEC <sup>10</sup> en la Ciudad de Buenos Aires viven cerca de 2.800.000 personas en un territorio de 200 kilómetros cuadrados, esto significa que por kilómetro cuadrado viven cerca de 14.000 personas.

Esta composición demográfica no ha tenido grandes variaciones entre los Censos 2001 – 2010 del INDEC, teniendo de manera constante una densidad demográfica alta.

Asimismo en el Gran Buenos Aires en sus 24 partidos tiene en el año 2010 cerca de 10.000.000 de personas, en un territorio de 3.680 kilómetros cuadrados y una densidad por kilómetro cuadrado de 2.695.

Esta situación podemos verlo en el siguiente cuadro donde podemos observar la densidad territorial por kilómetro cuadrado.

#### **CUADRO IV – POBLACION, SUPERFICIE CENSADA Y DENSIDAD**

<b>Jurisdicción</b>	<b>Total población</b>	<b>Superficie censada</b>	<b>Densidad</b>
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.890.151	200	14.450,8
Buenos Aires	15.625.084	307.571	50,8
24 partidos del Gran Buenos Aires	9.916.715	3.680	2.694,8
Interior de la provincia de Buenos Aires	5.708.369	303.891	18,8

Fuente: Indec Censo Nacional de Población y vivienda 2010. Cuadro P. 3. Total Total del país. Población total, superficie y densidad por provincia. Años 2001-2010

Esta situación en la Ciudad de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires pone en evidencia la alta densidad demográfica, lo que significa una alta demanda en el acceso a la vivienda, costos de la tierra altos y la dolarización de la misma.

Ahora que podemos entender el estado de densidad que tiene estos centros urbanos es necesario analizar el régimen de tenencia de los hogares. Este indicador es fundamental para todos los hogares ya que brinda seguridad jurídica en la tenencia o acceso a la vivienda. Este es un elemento esencial para una

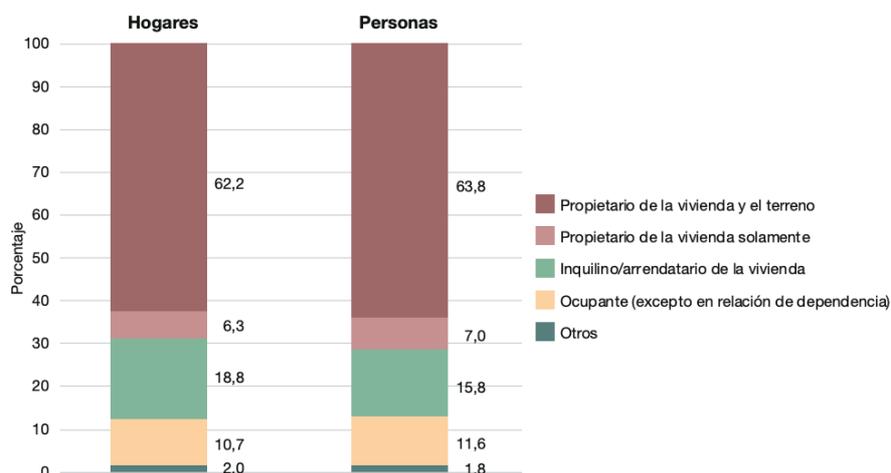
---

<sup>10</sup> INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda.

vivienda digna tal como lo expone el Comité de los Derechos Económicos Sociales y Culturales.

### CUADRO V – REGIMEN DE TENENCIA

Hogares y personas según régimen de tenencia de la vivienda. Total 31 aglomerados urbanos. En porcentaje. Primer semestre de 2020



**Nota:** no incluye hogares compuestos por pensionistas o servicio doméstico con cama adentro.  
**Fuente:** INDEC, Encuesta Permanente de Hogares.

Fuente: Indec – Informe Técnico Vol. 4, n° 201

### CUADRO VI – REGIMEN DE TENENCIA

Hogares y personas según régimen de tenencia de la vivienda. Total 31 aglomerados urbanos. Primer semestre de 2020

	Hogares	Personas
<b>Total (1)</b>	<b>9.361.000</b>	<b>28.571.000</b>
Propietario de la vivienda y el terreno	5.814.000	18.229.000
Propietario de la vivienda solamente	593.000	1.999.000
Inquilino/arrendatario de la vivienda	1.764.000	4.526.000
Ocupante (excepto en relación de dependencia)	1.000.000	3.304.000
Otros	190.000	513.000

(1) No incluye hogares compuestos por pensionistas o servicio doméstico con cama adentro.

**Nota:** los totales por suma pueden no coincidir por redondeo en las cifras parciales.

**Fuente:** INDEC, Encuesta Permanente de Hogares.

Fuente: Indec – Informe Técnico Vol. 4, n° 201

El Régimen de tenencia es aquella relación que existe entre una propiedad y su habitante, puede tener distintas formas, tales como “inquilino”, “propietario”, “ocupante” y “otros”. En los gráficos V y VI podemos ver que el 62,2% de los hogares son propietarios de vivienda y terreno y que el 6,3% es propietario de la vivienda solamente. Aparte, el 18,8% son inquilinos.

En la categoría “otro”, es el 10,7% de los hogares, se incluyen los que tienen una tenencia precaria de la propiedad y realizan el pago de impuestos o expensas, los ocupantes gratuitos con permiso (mediante un comodato) y los ocupantes de hecho (aquellos que no tienen permiso).

Podemos afirmar que el perfil del grupo de demanda de este trabajo son aquellos que hoy son inquilinos, ocupantes con permiso y los ocupantes de hecho.

## 2. Análisis de la Demanda

### En todas las sociedades

En todas las sociedades antiguas y modernas pero sobre todo en estas últimas, los individuos se agrupan dando forma a diferentes estratos, grupos o clases sociales. Qué tipo de grupos se creen, cómo se conforman y que relaciones establecen entre ellos determinará en buena medida la configuración de una sociedad, lo que la sociología ha llamado tradicionalmente estructura social. Dicho de otro modo podemos decir que toda sociedad constituye un sistema de posiciones desiguales y jerarquizadas (situadas en orden específico que implica primacía o ventaja de unas sobre otras), derivados de un contexto institucional, que es preexistente a los individuos y que puede ser modificado por ellos mediante la acción. Esas desigualdades se construyen en virtud de diferentes dimensiones, de las que la economía es la que suele analizarse más frecuentemente, en relación con el concepto de clase social. Del Cueto, Luzzi, 2008.

En este contexto es importante explorar la estructura social Argentina<sup>47</sup> con su creciente fragmentación y distancias que se han producido entre los grupos sociales y el consiguiente aumento de la heterogeneidad entre e internamente de cada clase que contribuyeron al deterioro general de las condiciones de trabajo y el aumento de la pobreza. Para tal fin se trabajará sobre las líneas generales en las que se desarrolló el concepto de clase social a través de los trabajos pioneros de Marx, Weber y Bell, entre otros.

## 2.1 Grupo Socioeconómico – Análisis de la Población

Podríamos definir al grupo socioeconómico (NSE) como un indicador que utiliza el nivel de ingresos que obtiene una persona, su nivel educativo, las condiciones de empleo. Esto podrá orientar en que posición económica y social se encuentra una persona y su familia en relación a la sociedad.<sup>11</sup>

Según el índice NES los grupos socioeconómicos se dividen en seis grupos según su nivel de ingresos y estudios del sostén del hogar. Para el análisis de la demanda nos focalizaremos en este indicador a fin de limitar el grupo.

Las clases sociales es una forma de estratificación que agrupa a los individuos conforme su carácter económico, cultural y social. A medida que las sociedades se van desarrollando y sus integrantes participan activamente de la organización de la sociedad, no son sólo los elementos económicos y sociales los que determinan las clases sociales sino que existen nuevos elementos: valores, creencias, hábitos de consumo y la creencia de pertenecer a ese grupo social.

En la Argentina existe un

El conjunto de las clases sociales y sus relaciones, forman un sistema que es típico de las sociedades industriales modernas. En este tipo de sociedad se reconoce una mayor movilidad, dentro de las clases y entre ellas, que en otros sistemas de estratificación social; es decir, la

Qué tipo de grupos se creen, cómo se conforman y que relaciones establecen entre ellos determinará en buena medida la configuración de una sociedad, lo que la sociología ha llamado tradicionalmente estructura social. Dicho de otro modo podemos decir que toda sociedad constituye un sistema de posiciones desiguales y jerarquizadas (situadas en orden específico que implica primacía o ventaja de unas sobre otras), derivados de un contexto institucional, que es preexistente a los individuos y que puede ser modificado por ellos mediante la acción. Esas desigualdades se construyen en virtud de diferentes dimensiones, de las que la economía es la que suele analizarse más frecuentemente, en relación con el concepto de clase social. Del Cueto, Luzzi, 2008.

---

11

[https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/6032/S028552\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Los%20hogares%20que%20obtuvieron%20entre,\)%20\(medio%2Dbajo\).](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/6032/S028552_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Los%20hogares%20que%20obtuvieron%20entre,)%20(medio%2Dbajo).)

## CUADRO VII – SEGMENTACION

DISTRIBUCIÓN DEL ÍNDICE NES-IMAR			
Posición	Segmento	%	
Alto - alto	A-B-C1	7	} afluentes
Alto	C2	11	
Medio alto	C3	26	} clase media
Medio bajo	D1	22	
Bajo	D2	29	} clases bajas
Bajo-bajo	E	5	
		<b>100</b>	

Fuente: CEPAL – Proyecto CEPAL/GTZ sobre “Desarrollo social y equidad en América Latina y el Caribe”.

En el próximo cuadro podemos observar que los Ingresos Promedios de la población en la Argentina.

## CUADRO VIII – INGRESOS POR HOGAR

Decil	Escala de ingreso		Población (²)				Ingreso total familiar		
	Desde	Hasta	Hogares por decil	Porcentaje de hogares	Población por decil	Porcentaje de personas	Ingreso total por decil (en miles)	Porcentaje del ingreso	Ingreso medio por decil
	\$	\$		%		%	\$	%	\$
1	300	15.000	901.207	10,0	2.330.108	8,2	9.329.255	2,0	10.352
2	15.000	21.950	903.416	10,0	2.518.946	8,9	16.460.761	3,6	18.221
3	22.000	28.000	900.354	10,0	2.552.800	9,0	22.532.794	4,9	25.027
4	28.000	34.000	899.407	10,0	2.666.820	9,4	27.932.516	6,0	31.057
5	34.000	40.000	902.414	10,0	2.651.592	9,4	33.318.848	7,2	36.922
6	40.000	48.000	898.727	10,0	3.074.600	10,9	39.331.868	8,5	43.764
7	48.000	60.000	900.889	10,0	2.992.151	10,6	48.075.630	10,4	53.365
8	60.000	74.000	900.834	10,0	3.289.649	11,6	59.619.632	12,9	66.183
9	74.000	96.000	903.477	10,0	3.132.246	11,1	75.737.112	16,4	83.829
10	96.000	2.058.000	898.120	10,0	3.041.022	10,8	130.313.008	28,2	145.095
<b>Hogares con ingresos (¹)</b>			<b>9.008.845</b>	<b>98,2</b>	<b>28.249.934</b>	<b>100,0</b>	<b>462.651.424</b>	<b>100,0</b>	<b>51.355</b>
<b>Hogares sin ingresos</b>			<b>160.691</b>	<b>1,8</b>	<b>354.786</b>				
<b>Total de hogares</b>			<b>9.169.536</b>	<b>100,0</b>	<b>28.604.720</b>				

Fuente: INDEC. Informe técnico Volúmen 4 nro. 178.<sup>12</sup>

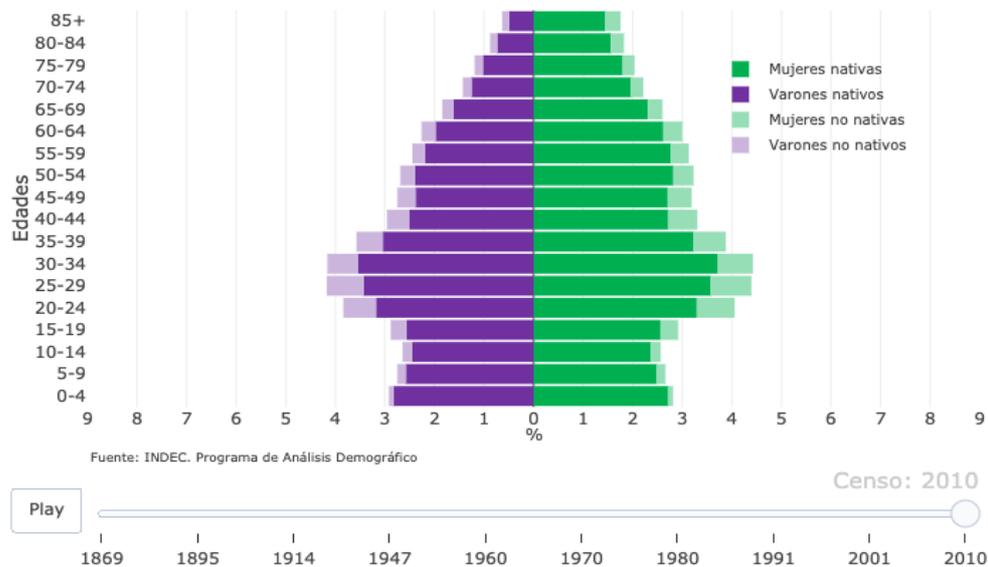
<sup>12</sup> [https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/ingresos\\_2trim203E26BE94AC.pdf](https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/ingresos_2trim203E26BE94AC.pdf)

Conforme a este cuadro podemos determinar como grupo ABC1 a familias con ingresos promedio \$260.000.-, grupo C2 \$80.000.- y C3 \$42.000.-

Entendiendo la situación de déficit habitacional en la Argentina, habiendo analizado el régimen de tenencia sobre la vivienda y la segmentación podemos determinar que el perfil de nuestra demanda son aquellos hogares que cuenten que una tenencia precaria o inquilinos y pertenezcan al grupo C2 y C3.

En terminos etarios este trabajo comprende a hombres y mujeres entre los 25 a 65 años, sean argentinos o naturalizados con residencia en nuestro país. La edad mínima de este grupo etario es cerca de los 25 años ya que en ese momento comienzan a ingresar en un mercado laboral y con posibilidad de ingresos medios. Esta edad no es excluyente.

### CUADRO I - SEGMENTACIÓN



Fuente: INDEC

## 2. 1.- Normativa Del Derecho a la Vivienda

En Argentina el derecho a la vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional y es definido como “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”.

Con la reforma constitucional de 1994, en nuestro ordenamiento jurídico quedaron incorporados en el artículo 75, inc. 22 La Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; Convención Americana sobre Derechos Humanos; El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; Convención de los Derechos del Niño, entre otros.

Corresponde resaltar que estos tratados internacionales integran el ordenamiento jurídico con jerarquía constitucional y sus consideraciones son obligatorias para el Estado Nacional como para los Estados Provinciales, que la protección de los derechos humanos vienen acompañados de derechos y obligaciones por parte de los Estados. Estos tratados garantizan los derechos básicos y las libertades fundamentales que le son inherentes a todos los seres humanos.

Si bien existen muchos instrumentos internacionales que tratan el derecho a la vivienda digna o adecuada el Pacto de Derechos Económicos Sociales y Culturales es la más amplia e importante ya que no sólo habla de un lugar donde vivir sino que para poder desarrollarse integralmente se debe tener alimentación, vestido, vivienda adecuada y una mejora continua de las condiciones de existencia. Fija los parámetros y el contenido del derecho a la vivienda adecuada para que toda la comunidad internacional pueda realizar actos operativos para llegar a ese objetivo. Es importante las observaciones generales de este comité y sobre todo las observaciones finales ya que es el órgano que interpreta y supervisa a los Estados partes sobre la aplicación del Pacto.

Los Estados Partes deben dar prioridad a los grupos sociales que se encuentran en condiciones desfavorables, priorizar mujeres, niños y adultos mayores. Que

el acceso a una vivienda debe ser una estrategia nacional y debe incorporar la participación de los afectados.

Cabe destacar que estos elementos toman gran relevancia y logra sintetizar cómo tiene que ser una vivienda, el entorno, su habitabilidad y la protección legal sobre la tenencia.

### 2.1.- Los elementos son:

- Seguridad jurídica de la tenencia.
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.
- Habitabilidad.
- Asequibilidad
- Lugar
- Adecuación cultural

Desde este enfoque y siguiendo las recomendaciones del Comité de los Derechos Económicos Sociales y Culturales una vivienda no sólo tiene que tener ciertos elementos cubiertos sino que hay que observar detenidamente las condiciones de vida y su hábitat. Pensarlo desde una manera integral por un lado el aspecto estructural y su entorno social.

Pelli un habitat que es socialmente construido a partir de una estructura coherente con los paradigmas culturales de una determinada sociedad o de un determinado grupo social y, además, funcional a su propia versión de las necesidades humanas.<sup>13</sup>

Como venimos exponiendo en este trabajo son cientos de miles de personas que viven en situaciones de vulnerabilidad, mala calidad habitacional y una falta de integración de programas estatales. Tanto es así, que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha tenido un caso ejemplificador en materia del

---

<sup>13</sup> (12/11/2020)

[https://www.academia.edu/1226335/La\\_gesti%C3%B3n\\_de\\_la\\_producci%C3%B3n\\_social\\_del\\_h%C3%A1bitat](https://www.academia.edu/1226335/La_gesti%C3%B3n_de_la_producci%C3%B3n_social_del_h%C3%A1bitat)

derecho de vivienda, el rol del estado e interpretación de la Constitución Nacional.  
(“Q.C., S.Y. C/ GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES/ AMPARO  
24/4/2012)

En ese fallo la parte actora por su propio derecho y en representación de su hijo discapacitado de seis años reclamó a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que le brinde una solución a su situación de calle y de vulnerabilidad. Inició acción de amparo para que le permitieran acceder a una vivienda en condiciones acordes a las necesidades de su hijo menor de edad, no sólo una vivienda digna sino toda la atención y el cuidado que el niño requiera.

El Supremo Tribunal entendió que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no utilizó en forma eficaz y eficiente los recursos destinados a la protección de las personas en situación de calle. Por lo que el Estado tiene el deber de proteger a las personas más desfavorecidas y marginados de la sociedad, siguiendo la interpretación de doctrina, jurisprudencia y sobretodo los Tratados Internacionales.

### **3. La Responsabilidad Social Empresarial**

Ahora bien nos detendremos brevemente ha reflexionar sobre el rol y la responsabilidad empresarial de manera general y en particular en el sector de la construcción. Pensar al sector empresarial desde un punto integral con la sociedad.

Cada vez más las nuevas generaciones demandan a los grandes participantes de la sociedad en transparencia, sustentabilidad y un enfoque más social.

El economista **Michael Porter** en la exposición TED Global del año 2013<sup>14</sup> ha explicado su preocupación sobre el rol empresarial en el mundo y la búsqueda de un equilibrio con la sustentabilidad. Que en este contexto social y generacional entiende que esta generación con diferencia a las anteriores cuenta con consciencia sobre la sustentabilidad, el acceso al agua, el cambio climático. Reflexiona que las empresas históricamente ha buscado maximizar ganancias en desmedro de los problemas sociales pero en el transcurso de esta última década la sociedad exige un cambio en este paradigma económico.

En relación al cambio de paradigma del rol de las empresas en la sociedad entiende que existen dos caminos,

**1.- Convencional** que los negocios obtienen ganancias causando problemas sociales. Ejemplo clásico contaminación. Si el negocio contamina, gana mas dinero. Reducir la contaminación es muy costoso. En este tipo tradicional de empresas actúan buscando la maximización de las ganancias a corto plazo, generando problemas en la sociedad sin pensar en las consecuencias de las mismas.

Para poder ver como piensa un empresario que representa a esta categoría podemos citar al neoliberal Friedman que de manera sarcástica se expresa: “los empresarios que creen que la empresa tiene una conciencia social y toman en serio sus responsabilidades de generar empleo, eliminar la discriminación y evitar la contaminación, predicán el socialismo puro”.<sup>15</sup>

Esta postura muestra la separación entre empresa y sociedad. El rol empresarial en la búsqueda de la maximización de las ganancias sobre el bien común.

**2.- Con enfoque sustentable:** existe en el mundo una nueva concepción del rol empresarial con la sociedad y el medioambiente, estableciendo una relación a largo plazo con la sociedad y pensando en reinvertir parte de sus ganancias en

---

<sup>14</sup>(s.f) [https://www.ted.com/talks/michael\\_porter\\_the\\_case\\_for\\_letting\\_business\\_solve\\_social\\_problems?language=es](https://www.ted.com/talks/michael_porter_the_case_for_letting_business_solve_social_problems?language=es)

<sup>15</sup> (s.f) <https://es.scribd.com/document/330368623/264-719-1-SM>

ser más sustentables, menos contaminantes, más productivos y eficientes. Buscando procedimientos, sustentabilidad empresarial y edilicia. Por ejemplo, Schvarstein plantea “una organización es socialmente responsable cuando instituye un conjunto de prácticas obligatorias y voluntarias, orientadas a promover la satisfacción de las necesidades sociales de sus integrantes y de los miembros de su comunidad”.

Con este enfoque sustentable las empresas buscan el equilibrio en estrategias entre la ganancia/rentabilidad y la resolución de las necesidades sociales pueden encontrar una excelente reputación entre sus clientes, empleados y en la sociedad.

En las últimas décadas han surgidos desafíos ambientales para el mundo y cómo habitar el mismo. Este cambio de paradigma ha generado que el sistema económico genere una política de “marketing” y comunicación a todo nivel de como tratan el medio ambiente.

Las Naciones Unidas presentó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (ODS) dónde 193 Estados miembros se comprometieron a adoptar este programa y plan de acción cuyo objetivo es velar por los derechos de las personas, protección del planeta y prosperidad. El eje de **esta agenda es el desarrollo sostenible**.<sup>16</sup>

Entre los 17 objetivos, podemos destacar en relación a la esfera empresarial los siguientes objetivos ya que estos son posibles pensando a largo plazo.

- **Energía asequible y no contaminante:** busca la eficiencia energética, energías renovables. Acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos.

---

<sup>16</sup> (Organización de las Naciones Unidas – s.f.) <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>

- **Industria, innovación e infraestructura:** el sector empresarial deberá reflexionar y buscar desafíos sobre sus procesos industriales mediante el uso eficiente de los recursos.

Cabe destacar que según las estadísticas de la ONU “La innovación y el progreso tecnológico son claves para descubrir soluciones duraderas para los desafíos económicos y medioambientales, como el aumento de la eficiencia energética y de recursos. A nivel mundial, la inversión en investigación y desarrollo (I+D), como porcentaje del PIB, aumentó de un 1,5 % en el 2000 a un 1,7 % en el 2015, y continuó casi en el mismo nivel en el 2017. Sin embargo, en las regiones en desarrollo fue inferior al 1 %.”<sup>17</sup>

- **producción y consumo responsable:** consiste en hacer más y mejor con menos, busca un equilibrio entre crecimiento económico y el cuidado del medioambiente, aumentar la eficiencia de recursos y promover estilos de vida sostenibles.

- **Ciudades y comunidades sostenibles:** tiene como objetivo lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. Se destaca que actualmente 883 millones de personas viven en barrios marginales y además desde 2016, el 90% de los habitantes de las ciudades respiraba aire que no cumplía las normas de seguridad establecidas por la OMS, lo que provocó 4.2 millones de muertes debido a la contaminación.

En este punto haremos un apartado sobre el acceso a una vivienda digna, hábitat adecuado, servicios domiciliarios de calidad y una infraestructura urbana debe ser un imperativo ético, político y legal. Esto es uno de los “objetivos de Desarrollo Sostenible” de las Naciones Unidas (2020) donde tiene como objetivo *conseguir ciudades y comunidades sostenibles, a través del acceso de toda la población a viviendas, servicios básicos, un urbanismo. Sostenible y una mejora de las condiciones en los barrios marginales.*

---

<sup>17</sup> (s.f.)

[https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26158Final\\_SG\\_SDG\\_Progress\\_Report\\_14052020.pdf](https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26158Final_SG_SDG_Progress_Report_14052020.pdf)

La situación de pobreza, el derecho a la vivienda, asentamientos informales, son un tema que genera alarma hace décadas a las Naciones Unidas. Es por eso, que solicitó a Raquel Rolnik (relatora especial de la ONU) que en el año 2011 realice una visita oficial a la Argentina para evaluar los puntos por resolver en el acceso a una vivienda adecuada.

En el informe presentado por la Relatora Especial ante la Asamblea General manifestó que la Argentina ha aumentado los asentamientos precarios, personas en situación de calle, conventillos, hogares en condiciones de hacinamiento. Que pese al compromiso del Gobierno Nacional entiende que existen varios factores que dificultan que se consagre el derecho a la vivienda adecuada. Cabe destacar entre las dificultades destaca: aumentos de precios de la tierra, suelo urbano, inmuebles y alquileres en proporción significativamente superior a los ingresos, falta de políticas de crédito y opciones de vivienda incluso para las clases medias.<sup>18</sup>

Presenta recomendaciones y manifiesta que los puntos prioritarios para que la Argentina revea sus prioridades son: los asentamientos informales, los desalojos, las debilidades de las políticas de vivienda y suelo. Entiende que en parte estos problemas no han sido acompañadas por políticas de planificación y de suelo apropiadas entendiéndolo que se debe generar ciudades sustentables donde los habitantes tengan oportunidades de trabajo y empleo. El mercado laboral se encuentra concentrado en las grandes urbes y que la baja disponibilidad de suelo vacante urbanizado es un gran factor en el mercado inmobiliario y genera un gran obstáculo para la implementación de programas de acceso a la vivienda.

Entendemos que este cambio de paradigma exige una mayor responsabilidad social empresarial y del Estado. Pensar cómo desde el sector privado se puede brindar una herramienta para generar una mejora en el acceso a la vivienda.

---

<sup>18</sup> (Organización de las Naciones Unidas 27 de Noviembre de 2020)

## **4. Oferta de Terrenos CABA**

### **Fideicomiso**

En este apartado realizaremos una breve explicación del fideicomiso como instituto jurídico y su aplicación en nuestra profesión.

El fideicomiso tiene como etimología *fides* fe o confianza, *committere* encomendar. Es un contrato que tiene como elemento predominante la confianza que le tenga el fiduciante al fiduciario. En la Argentina el instituto del fideicomiso tiene como antecedente más cercano la ley 24.441, sancionada en el año 1995 con el objetivo de la titularización de activos financieros, en pos de generar crédito e inversiones.

En el *Tratado de Derecho Civil* el Dr. Borda define al contrato de fideicomiso “como un convenio por el cual una persona transmite a otra la propiedad de ciertos bienes, obligándose el que los recibe a administrarlos bien y fielmente por cierto tiempo, al cabo del cual debe entregarlos a la persona indicada en el contrato, que puede ser el primer transmitente o un tercero.”<sup>19</sup>

Según esta definición del fideicomiso tiene dos características que son esenciales y sin una de ellas el contrato carece de sentido, una es el encargo de una tarea y la segunda la transferencia de los bienes.

---

<sup>19</sup> Borda, G. *Tratado de derecho civil. Contratos*. Abeledo Perrot, Buenos Aires. 1999.-

Es fundamental entender que en este contrato la “confianza” es la piedra angular, y es por esto que la figura del fiduciario es fundamental. Quien deberá actuar como un “**buen hombre de negocios**” realizando las tareas que se le ha encomendado de manera diligente para este tipo de negocios.

Esta persona, fiduciario, tiene la obligación de rendir cuentas con una periodicidad no mayor a un año.

El artículo 1672 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que “(...) el fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser, el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario. (...)”.

En el contrato de fideicomiso es necesario individualizar el bien que se adquiere, se estipulan los plazos para la ejecución de las obras y las condiciones en que se adquieren los derechos y obligaciones de las partes. **Es por esto, que el inversor encuentra en esta figura jurídica certidumbre.**

La idea de este fideicomiso que tuvo su gran crecimiento post crisis 2001 busca capturar fondos líquidos (aportados por inversores) mediante una estructura legal que brinda un amplio marco de certidumbre. Esta certidumbre se basa en la relación contractual entre las partes pero no teniendo una vinculación societaria.

Sostenemos que esta instrumento y en particular el fideicomiso inmobiliario fue un factor importante para la generación de un crecimiento del mercado inmobiliario.

Tradicionalmente los desarrolladores inmobiliarios utilizaban figuras jurídicas como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada para proyectos inmobiliarios. En este esquema, los inversores aportaban dinero a cambio de acciones, que con esa integración se compraba el terreno y se realizaba la obra, posteriormente se vendían las unidades.

Estas figuras no se adaptaban en las necesidades en particular de los desarrolladores y se veían con ciertas complicaciones al momento de la venta de un inmueble. Esto quiere decir, que si un emprendimiento necesita fondos para seguir con la construcción del proyecto y decide vender una unidad funcional deberá transmitir la parte correspondiente de dicha unidad en “cuotas” e inscribirlo. Esto requería tiempo y dinero para su instrumentación y así establece una vinculación societaria.

Cada vez son más los edificios, complejos y loteos que utilizan al fideicomiso como modelo de gestión de negocios y herramienta jurídica para inversiones. Para entender el alcance de esta figura debemos decir que: ” (...) figura del fideicomiso inmobiliario en el ámbito financiero durante este año de los \$4 millones emitidos, el 50% fue de fideicomisos inmobiliarios, mientras que el resto fue de los rubros forestal, agrícola, ganadero, de garantía y de dinero, entre otros”, asegura el director ejecutivo de la Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa en Actividades Productivas (CAFIDAP).”<sup>20</sup>

Cabe destacar que una de las ventajas que tiene el fideicomiso es que ha sido dotado de una gran flexibilidad a las necesidades y finalidades de las personas que lo requieran desde una obra en singular hasta complejos habitacionales, country o urbanizaciones a gran escala. Es por eso que existen tantos contratos de fideicomisos como negocios lo requieran.

#### **4.1.- Principales características del fideicomiso inmobiliario:**

- Instrumento destinado a fomentar negocios e inversiones. El inversor fundamenta su confianza en que el patrimonio fideicomitado será administrado por un tercero idóneo.
- Separación de bienes. Se crea un patrimonio distinto y separado del Fiduciantes y Fiduciarios.

---

<sup>20</sup> (19/11/2020) [http://www.saij.gob.ar/doctrina/dacf110030-chialvo-fideicomiso\\_elementos\\_caracteres\\_fideicomiso.htm](http://www.saij.gob.ar/doctrina/dacf110030-chialvo-fideicomiso_elementos_caracteres_fideicomiso.htm)

- No tiene personería jurídica pero si fiscal y tributaria.
- Contrato bilateral, consensual y real. El artículo 4 de la ley 24.441 establece el contenido del contrato, es necesario individualizar el inmueble, los plazos de la obra y condiciones.
- Es temporal ya que al momento de la finalización de la obra se extingue.
- Plazo máximo 30 años salvo que el beneficiario sea incapaz.
- existe relación contractual entre las partes pero no una vinculación societaria por lo que facilita las inversiones de manera rápida.

Para comprender un poco más la figura del fideicomiso inmobiliario debemos explicar los sujetos intervinientes.

#### 4.2.- SUJETOS:

**Importantes del contrato fiduciante y fiduciario ESENCIALES<sup>21</sup>** : son las dos partes fundamentales del contrato.

- **FIDUCIANTE:** es el que crea el fideicomiso y transmite los bienes (de los cuales es propietario) al fiduciario. Tiene que poseer el pleno dominio de los bienes. En un fideicomiso inmobiliario son los primeros para participar ya sea desde dueños de terrenos o inversores. También existe el fiduciante – adherente que son las personas que ingresan al fideicomiso una vez iniciado, adhieren al contrato de fideicomiso (no son originales). El fiduciante es quien imparte las instrucciones de cómo administrará el patrimonio fideicomitado el fiduciario quien se compromete a ejecutarlo diligentemente.
- **FIDUCIARIO:** es el que recibe los bienes y está obligado a darle el beneficio/frutos de lo recibido al beneficiario, y a entregar los bienes a la persona designada en el contrato. El fiduciario (generalmente

---

<sup>21</sup> (s.f) <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/01/el-fideicomiso-inmobiliario-y-sus-formas-de-celebracion-o-escrituras-para-todos-y-todas/>

administrador o buen hombre de negocios) adquiere **el dominio imperfecto** (entender el dominio de una propiedad ) de la cosa durante un plazo o hasta que se cumpla la condición establecida en el contrato. En fideicomiso inmobiliario es la persona que recibe el patrimonio fiduciario para realizar el emprendimiento inmobiliario conforme lo estipulado en el contrato de fideicomiso.

Realizará su gestión como buen hombre de negocio, llevará a cabo la construcción de la obra hasta su finalización, momento en el cual transmitirá los bienes a los beneficiarios.

- **BENEFICIARIO:** es el que se beneficia con el producido que saca el fiduciario con esos bienes, desde que comienza en contrato hasta que termina. En los desarrollos inmobiliarios son los inversores que han aportado la totalidad de los fondos.
- **FIDEICOMISARIO:** aparece recién cuando termina el contrato. Es la persona que va a recibir los bienes al término del contrato, recibe los remanentes del fideicomiso. Puede ser un beneficiario, fiduciante o un tercero pero no puede ser el fiduciario.
- **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO:** Es el patrimonio conformado por activos transferidos al fideicomiso. En el fideicomiso inmobiliario esta compuesto por terreno, dinero o trabajo profesional.

Los bienes fideicomitidos no responden por deudas del fiduciario, fideicomisario o beneficiario y tampoco las deudas del fideicomiso responderá con bienes de los participantes del contrato.

#### **4.3.- Fideicomiso de construcción al costo o por administración**

El Fideicomiso de construcción al “costo” es una figura que no se encuentra regulada pero si es utilizada constantemente en el mercado inmobiliario. Este fideicomiso tiene como principal objetivo construir un edificio o casa al “costo”, es decir, lo que realmente costó el emprendimiento tal es así en costo de la tierra, mano de obra, materiales.

La figura del fiduciario es un mero hombre de negocios que procurará realizar el emprendimiento conforme lo estipulado en el contrato de fideicomiso y trabajo será remunerado por la administración del mismo.

Muchas veces el mercado inmobiliario promociona emprendimientos al “costo” pero que realmente no lo son ya que quienes han sido los inversores iniciales son los dueños del terrenos, inversores iniciales. Que el consumidor final o “primer comprador” en realidad es el segundo comprador y no termina siendo al costo ya que contempla una primera ganancia.

Debemos procurar que al momento de instrumentar el contrato de fideicomiso al costo contemple una prohibición de vender y/o ceder de manera onerosa a un consumidor final para que no se termine desvirtuando el objeto del mismo.

Los riesgos que encontramos son:

- 1) Los inversores/ consumidores ingresan al emprendimiento sin conocer con rigurosidad técnica el costo total/final.
- 2) Auditorías del emprendimiento que no reflejen la realidad de costos o falta de las mismas.
- 3) Administración irresponsable de los recursos.
- 4) Dificultad en una economía inflacionaria y falta de proyección de costos.

En este trabajo entendemos, tal como se habló en el apartado anterior, que el fideicomiso es una herramienta flexible que se adapta a cada proyecto y necesidad.

#### **4.4.- Propuesta de Fideicomiso al Costo LUGONES 3905 CABA**

En este apartado realizaremos un análisis de un posible emprendimiento inmobiliario al costo y poder analizar la composición de los costos reales. Este proyecto está pensado para una clase media una familia con hijos o pareja joven que puedan acceder a su primera vivienda mediante el fideicomiso al costo, en este emprendimiento se busca una calidad mediana de materiales y terminaciones.

**Ubicación:** la calle Lugones 3905 es una zona estratégica del barrio de Saavedra. La misma presenta tiene excelentes accesos, medios de transportes y como detalle sobresaliente se encuentra próximo al Parque Sarmiento.

**El edificio:** Proyectado en esquina con excelente orientación y entorno. El diseño establece 13 departamentos distribuidos en cuatro pisos, con balcón y parrilla propia.

#### **Terminaciones:**

**Hall de Entrada:** Pisos de cerámico porcelanato o similar. Paredes revestidas con revestimiento plástico o similar. Cielorraso suspendido con efectos de iluminación. Vestuario y bicicleteros comunitarios.

**Ascensor:** el interior es de acero inoxidable, iluminación cenital, y espejo. Los pisos de granito o mármol. Puertas automáticas de piso. Capacidad máxima de carga 450 kg.

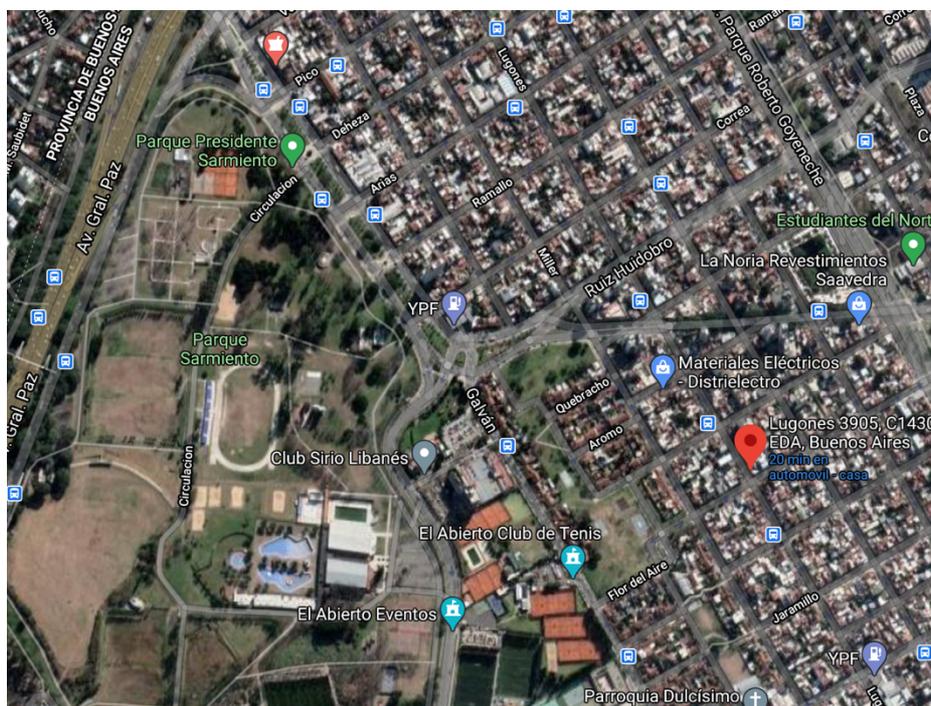
**Paliers:** Pisos cerámicos porcelanato o similar, con zócalos en madera.

**Unidades:** 3 departamentos por piso (desde el piso 1 al 3 inclusive) y en el cuarto piso 2 unidades de 2 ambientes con balcón terraza propia.

- Todas las unidades fueron concebidas cuidando especialmente su distribución interior.
- Grandes aberturas de aluminio que garantizan luminosidad y ventilación.

- Carpintería exterior de aluminio línea redonda o Módena, color blanco, con guía para cortina.
- Cocina incorporada al living comedor.
- Placares con frentes corredizos, sin interior.
- Baños cómodos y completos con sanitarios Ferrum o Roca.
- la instalación sanitaria: para la distribución de agua fría y caliente, se utilizarán caños y accesorios de acqua sistema, o Hidro 3 o materiales de iguales calidades, en tanto que los desagües pluviales y cloacales se utilizarán caños y accesorios de Awaduct.-
- Cada unidad funcional tendrá su instalación con aparato de portero eléctrico en cocina. El equipo a instalar será primera marca, con todos los accesorios correspondientes.-

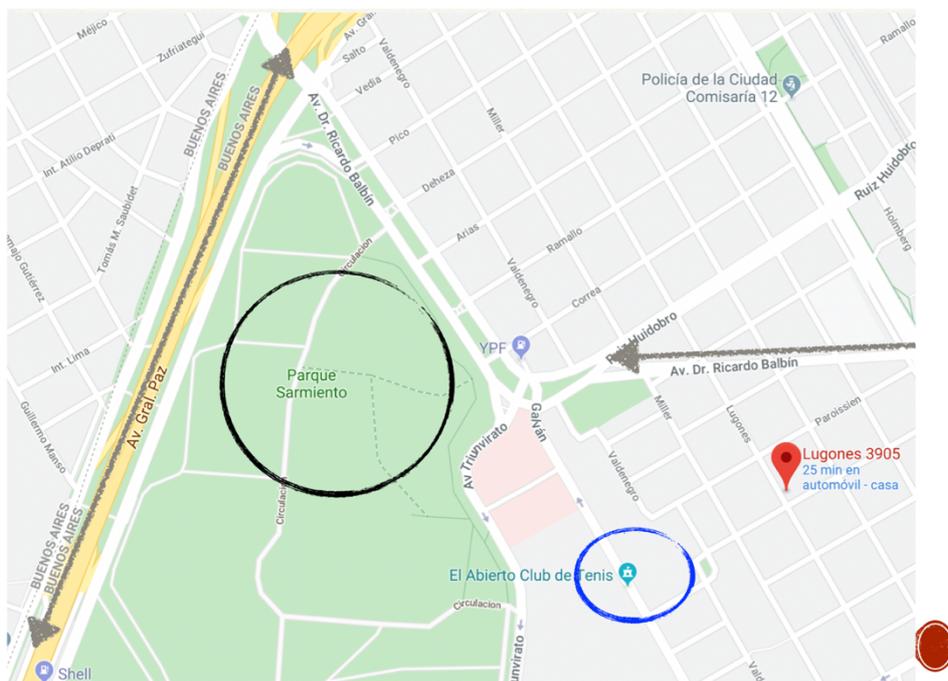
#### CUADRO V - MAPA DE UBICACIÓN DEL TERRENO



Fuente: Google Maps

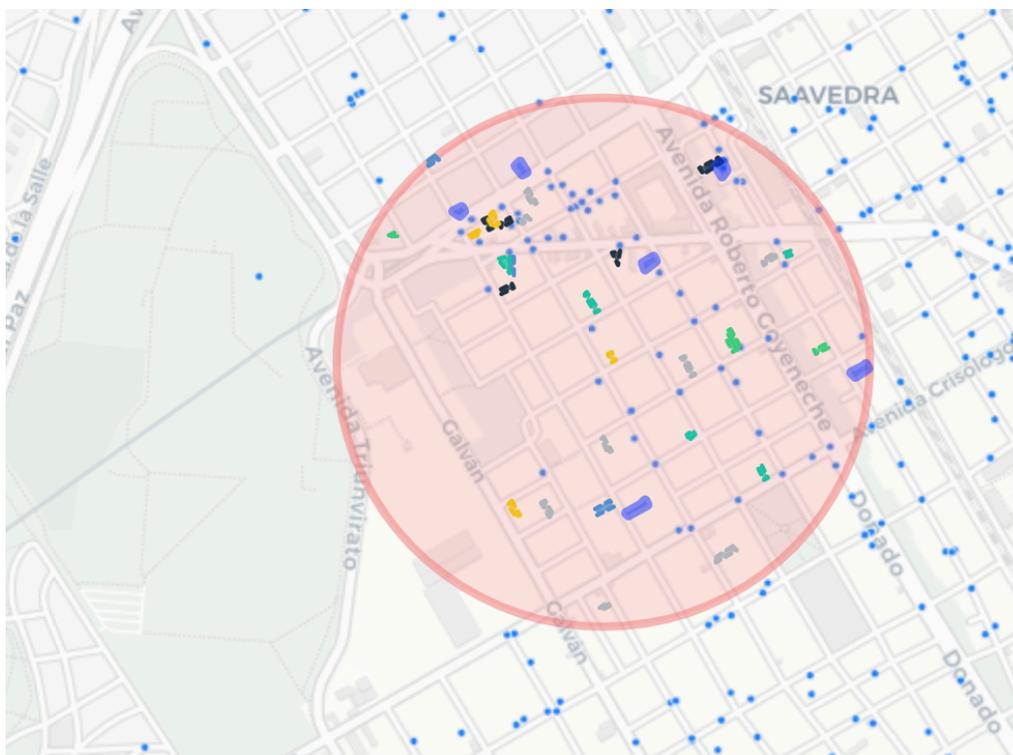
#### CUADRO VI - MAPA DE UBICACIÓN DEL TERRENO

## ANÁLISIS DE ENTORNO



Fuente: Google Maps

## CUADRO VII – ANALISIS MARKET ANALYTICS



Fuente: Reporte Inmobiliario

## CUADRO VIII – DATOS DEMOGRAFICOS

## Datos demográficos

POBLACION

11701 habitantes

CONVIVEN

57%

ESTUDIOS

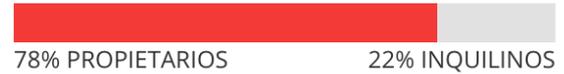
UNIVERSITARIOS

23%

COMPOSICION



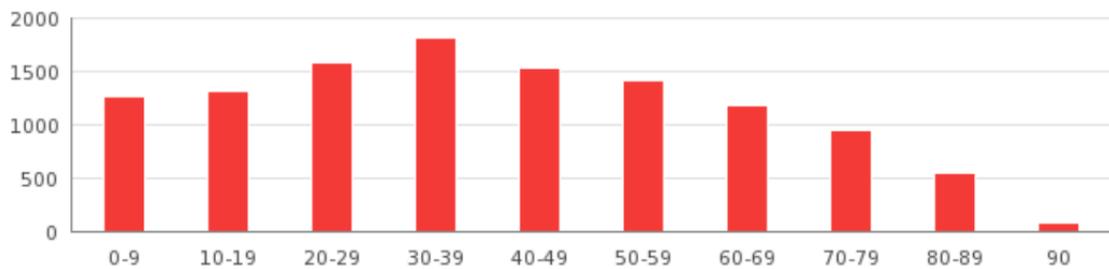
PROPIETARIOS



Fuente: Reporte Inmobiliario

### CUADRO IX – DISTRIBUCION ETARIA

#### DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR EDAD



Fuente: Reporte Inmobiliario

Tal como podemos observar al Informe de Reporte Inmobiliario en el Barrio de Saavedra se ubica personas que son propietarias en su mayoría, personas promedio entre 30 a 60 años.

### CUADRO X – COMPOSICION DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR

**DEPARTAMENTOS (A ESTRENAR)**

Tamaño	Unidades	Min	Max
1 amb (med) 38	39	Min 29	Max 49
2 amb (med) 51	32	Min 36	Max 78
3 amb (med) 67	32	Min 53	Max 92
4 amb (med) 106	4	No hay datos suficientes para generar estadística	

Fuente: Reporte Inmobiliario

Este emprendimiento con fecha 01 de Diciembre de 2020 adquirió este terreno en esquina por la suma de U\$S 185.000.- teniendo una incidencia de de U\$S311 por metro cuadrado, gastos de escritura U\$S5.550.- Es un proyecto que se estima el tiempo de obra de 20 meses pero para que el mismo tenga más posibilidad de financiación será de 27 meses.

**CUADRO XI - SUPERFICIES UNIDADES**

SUPERFICIE DE VENTA										
Unidad	Cub.	coef.	Subtotal 1	Semi.	coef.	Subtotal 2	Des.	coef.	Subtotal 3	TOTAL
PB A	50	1	50	3	1	3	0	0	0	53
PB B	40	1	40	0	1	0	0	0	0	40
1-A	35	1	35	10	1	10	0	0	0	45
1-B	34	1	34	9	1	9	0	0	0	43
1-C	33	1	33	6	1	6	0	0	0	39
2-A	35	1	35	10	1	10	0	0	0	45
2-B	35	1	35	9	1	9	0	0	0	44
2-C	39	1	39	8	1	8	0	0	0	47
3-A	35	1	35	10	1	10	0	0	0	45
3-B	35	1	35	9	1	9	0	0	0	44
3-C	39	1	39	8	1	8	0	0	0	47
4-A	35	1	35	15	1	15	0	0	0	50
4-B	38	1	38	29	0,5	14,5	0	0	0	53

Este edificio cuenta con unidades funcionales amplias, de muy buen metraje con departamentos de monoambiente, dos ambientes y tres ambientes teniendo como prioridad el espacio y las necesidades para un barrio en expansión como Saavedra. Esto se decidió conforme al estudio de Reporte Inmobiliario (cuadro XXXX). Se adjunta Anexo XXX

### CUADRO XII - ESTIMACION DE COSTOS

<b>Ubicación: Lugones 3905</b>			
<b>Lote: 9,85x15.65</b>			
Compra del terreno			USD 185.000
Comisiones inmobiliaria (3% valor de venta)		0,00%	USD 0
Gastos de escritura (4% valor de venta)		3,00%	USD 5.550
<b>COSTO TOTAL TODO INCLUIDO</b>	<b>772</b>	<b>USD 650</b>	<b>USD 501.800</b>
Honorarios proyecto y dirección de obra		8%	USD 40.144
Gestor y tasas municipales		1,3%	USD 6.273
Administración Fiduciaria		5,0%	USD 25.090
Plusvalía Proyecto			USD 40.000
Estudio contable		1,5%	USD 7.527
Varios y contingencias		10,0%	USD 50.180
Comisión por venta (1,5% del valor de venta)	1,5	0,0%	USD 0
<b>COSTO DE CONSTRUCCION</b>			<b>USD 861.564</b>

### CUADRO XIII – COSTOS POR DEPARTAMENTOS

VALORES DE VENTA AL COSTO						
DEPARTAMENTO "A"				DEPARTAMENTO "B"		
nivel	Costo de obra	Incidencia %	Costo unidad	Costo de obra	%	Costo unidad
PB	USD 861.564	8,29%	USD 71.392	USD 861.564	6,63%	USD 57.114
1	USD 861.564	7,46%	USD 64.253	USD 861.564	7,13%	USD 61.397
2	USD 861.564	7,46%	USD 64.253	USD 861.564	7,29%	USD 62.825
3	USD 861.564	7,83%	USD 67.466	USD 861.564	7,66%	USD 65.967
4	USD 861.564	9,12%	USD 78.532	USD 861.564	9,57%	USD 82.458
			<b>USD 345.896</b>			<b>USD 329.762</b>

DEPARTAMENTO "C"		
Costo de obra	%	Costo unidad
USD 861.563,50	0,00%	USD 0,00
USD 861.563,50	6,46%	USD 55.686,07
USD 861.563,50	7,46%	USD 64.253,16
USD 861.563,50	7,66%	USD 65.966,58
USD 861.563,50	0,00%	USD 0,00
		<b>USD 185.905,81</b>

Vamos a tomar una unidad monoambiente ubicado en el Primer Piso Depto "C" como ejemplo para los costos y cómo quedarían las cuotas.

Es un departamento de 33 metros cuadrados de superficie cubierta con un balcón de 6 metros con parrilla. Cuenta con cocina integrada y con la posibilidad de subdividir para tener un dormitorio. Ideal para primera vivienda.

#### CUADRO XIV - DE CUOTAS AL COSTO 1 C

CUOTAS AL COSTO 1 C			
CUOTA 1	USD 16.705,82	CUOTA 15	USD 2.227,44
CUOTA 2	USD 1.392,15	CUOTA 16	USD 2.227,44
CUOTA 3	USD 1.392,15	CUOTA 17	USD 1.392,15
CUOTA 4	USD 1.392,15	CUOTA 18	USD 1.392,15
CUOTA 5	USD 1.392,15	CUOTA 19	USD 1.392,15
CUOTA 6	USD 1.392,15	CUOTA 20	USD 1.392,15
CUOTA 7	USD 1.392,15	CUOTA 21	USD 1.392,15
CUOTA 8	USD 1.392,15	CUOTA 22	USD 1.392,15
CUOTA 9	USD 1.392,15	CUOTA 23	USD 1.392,15
CUOTA 10	USD 1.392,15	CUOTA 24	USD 1.392,15
CUOTA 11	USD 1.392,15	CUOTA 25	USD 1.392,15
CUOTA 12	USD 2.784,30	CUOTA 26	USD 1.113,72
CUOTA 13	USD 1.392,15	CUOTA 27	USD 556,86
CUOTA 14	USD 2.227,44	USD 55.686,07	

Tal como podemos observar en el cuadro de cuotas al costo tiene un pago inicial del 30% para poder adquirir el terreno y comenzar con la primera etapa del emprendimiento. Es necesario contar con ahorros previos para poder abonar la cuota 1.

La cuota promedio es de U\$S1.392,15.- durante la mayoría de los meses salvo en los meses que la obra tiene mayor costo como la cuota número 12, 14, 15,16 que se duplica la misma.

El costo estimado al momento de este desarrollo para un monoambiente ubicado en Saavedra es accesible para personas con ahorros previos y con sueldos estables.

## **5.- El Derecho Real de Superficie**

Ante este problema habitacional y la dificultad de ciertos sectores sociales a acceder a una vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires vemos como una oportunidad analizar si es viable ejercer el derecho real de superficie en

terrenos de carácter estatal. Y si es posible llevar al mercado inmobiliario el derecho de superficie para financiar grandes proyectos.

Tal como nos preguntamos al inicio de este trabajo sobre ***¿Cómo se podría implementar un esquema de financiación privado con aporte de terrenos estatales?***

Antes de intentar responder a esta pregunta debemos desarrollar el derecho real de superficie, su concepto, naturaleza jurídica, plazos entre otros.

El Código Civil y Comercial de la Nación incorporó este nuevo derecho real en su artículo 2.114 que establece: “Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.”

El derecho real de superficie implica establecer un derecho real **temporario** sobre un inmueble ajeno, el que otorga a su titular la facultad de uso, goce, poder de construir, forestar o plantar

Según el Dr. Kiper (Revista del Notariado 2017) podemos afirmar que: “El derecho de superficie es, en términos simples, el derecho real de tener una cosa propia en terreno ajeno. La superficie, con más técnica, es el derecho real de construir, plantar o forestar sobre un inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción, plantación o forestación ya existente separada de la propiedad de su emplazamiento, por un plazo determinado.”<sup>22</sup>

### 5.1.- Características:

---

<sup>22</sup> (24/11/2020) <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/06/reflexiones-sobre-el-derecho-real-de-superficie-en-el-codigo-civil-y-comercial/#3-el-derecho-real-de-superficie-en-el-codigo-civil-y-comercial>

- Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada.
- Es un derecho temporario
- Se otorga al titular (del derecho de superficie) la facultad del goce, uso y disposición (material o jurídica).
- Límite temporal de constitución cuyo plazo máximo no puede exceder 70 años cuando son construcciones. Este límite temporal puede ser prorrogable (art. 2117 Código Civil y Comercial de la Nación).
- El superficiario será propietario de lo construido, plantado o forestado.

#### 5.2.- Causales de extinción (art. 2124 CCCN):

- Cumplimiento de condición resolutoria.
- Renuncia: es el acto por el cual el superficiario renuncia de manera voluntaria (expresa o tácita), en este caso la renuncia debe ser expresa y debe ser formalizado por escritura e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- No Uso: este derecho busca el uso y goce, explotación productiva. En caso que el superficiario no haga uso de sus facultades de plantar, forestar o construir tiene como sanción la pérdida de este derecho. En caso de construir el plazo es 10 años.
- Consolidación: es el supuesto que el superficiario adquiere la propiedad del suelo.
- Vencimiento del plazo: esta causal es por el mero paso del tiempo, es un plazo resolutorio. No puede superar los plazos máximos (70 años para construcción y 50 años para forestación).

En relación a la extinción del derecho real de superficie cabe resalta que la nuda propiedad y el derecho de superficie “vuelven” a estar en un todo. Esto es que el dueño del suelo hace suyo lo construido. Y que el propietario de la tierra deberá indemnizar al superficiario por todo lo planteado.

En este último punto vamos a realizar una propuesta utilizando el derecho superficiario en terrenos fiscales como una forma de poder dar una posible

solución al déficit habitacional, esto podría aplicarse en todos los rincones de nuestro país. Puede ser implementado desde el Gobierno Nacional, Provincial y municipales.

### **5.- 3.- PROPUESTA**

Esta propuesta sobre “Tierras estatales y el derecho de superficie” va a tener varias etapas que terminen consolidando un esquema de urbanización en todo el suelo de la Argentina. Teniendo en miras solucionar el problema de vivienda, dando tierras fiscales que tengan servicios básicos para que las familias puedan construir y consolidarse en un tramado urbano.

Lo principal de esta propuesta es que el Estado aporte tierras estatales a personas de ingresos medios/bajos mediante un esquema de derecho superficiario, es decir, el estado aportará la tierra para que una familia pueda construir su vivienda y vivir en ella en un plazo de 30 años. Esta vivienda tendrá que tener ciertas características para que al vencimiento pueda ser beneficiario de la tierra. Este esquema jurídico busca generar desarrollos urbanísticos y habitacionales, espacios públicos de calidad y evitar manejos inapropiados de las tierras estatales.

Respecto a este último tema cabe hacer una aclaración que han sido varios los hechos de venta vil de tierras estatales y de negocios inmobiliarios millonarios para terceros. Este programa tiene como único objetivo el acceso a la vivienda y desarrollos urbanísticos. Es por eso que el rol estatal en esta materia es dinamizar la economía y al proceso productivo de la construcción.

Es fundamental entender que esta operatoria sólo puede ser abordada mediante una participación público/privada. Que El Estado con la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación tiene la posibilidad mediante el derecho de superficie a implementar políticas tendientes a una integración urbana y mecanismos accesibles de pago y financiación.

El Organismo de aplicación en relación a su materia será la Agencia de Administración de Bienes del Estado que ha sido creada mediante el Decreto Nro. 1382. Cabe resaltar que esta agencia es un organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

Esta Agencia tiene a su cargo la ejecución de políticas, normas y procedimientos sobre los bienes inmuebles del Estado Nacional. Esta propuesta puede adaptarse a los artículos 29 y 30 del Decreto nro. 2670 ya que tiene como fin instrumentar programas para el “Saneamiento y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de los bienes inmuebles propiedad del ESTADO NACIONAL (...)”<sup>23</sup>

Al momento de la implementación de este programa la Agencia deberá plantear etapas. Cada etapa será un proyecto de urbanización integral buscando soluciones a la diversidad de las demandas habitacionales y realizar loteos con servicios.

Se adjunta como Anexo II Proyecto Procrear Pehuajó mediante loteos con servicios, distribución de parcelas.

#### Tierras estatales deberán tener:

- **Servicios públicos**
  - Agua potable
  - Red de Gas
  - Cloacas y/o similares
- **Servicios de salud**
- **Escuelas**
- **Espacios públicos de calidad**
  - Parquización, forestación
- **Infraestructura de conectividad**
  - Aceras

---

<sup>23</sup> (26/11/2020) <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-1096-2018-317052/texto>

- Calzada
- Cordón cuneta

Estos requisitos básicos sobre las tierras estatales es para cumplir con lo normado en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En una primera etapa el Estado tendrá que observar el mapa socioeconómico para determinar los posibles beneficiario a este programa que serán aspirantes. Podrán inscribirse completando formulario y adjuntando documentación respaldatoria y que cumplan con los requisitos.

#### Segmentación del programa:

Este programa está destinado a ciudadanos argentinos o con residencia permanente en el país, sectores medios y populares. Se contemplará las condiciones socioeconómicas, la situación familiar y la conformación de la misma.

El tipo de macroemprendimiento estará dividido por la segmentación tratando de lograr una mixtura de urbanización priorizando la inclusión de todos los sectores en el programa.

#### Requisitos para los aspirantes:

- Tener entre 18 y 60 años al momento de acceder al beneficio.
- 12 meses de antigüedad laboral.
- Ser argentino/a, natural o por opción, o extranjero/a con residencia permanente.
- El grupo familiar deberá contar con ingresos provenientes de trabajos formales, jubilaciones y/o pensiones.

- No encontrarse inhibido.
- Los ingresos del grupo familiar de manera mensual netos deberán estar entre 2 a 8 unidades de Salario Mínimo Vital y Móvil.

Los beneficiarios deberán cumplir:

- Deberán pagar impuestos y tasas sobre la tierra y procurar el mantenimiento de la misma.
- Deberá en un plazo no mayor de cinco años el comienzo de la vivienda.
- La vivienda deberá tener premisas básicas conforme a prototipo de vivienda y sus especificaciones técnicas.
- Ejercer la posesión ininterrumpida por un plazo de 30 años.
- No podrá alquilar, subalquilar y/o ceder el derecho superficiario.

El beneficiario una vez adjudicado a una parcela podrá comenzar a construir su vivienda teniendo un plazo máximo para no perder el beneficio de 5 años. Plazo razonable para obtener los fondos para comenzar la obra.

El beneficiario durante el plazo de 30 años tiene el derecho del uso y el goce de la tierra para construir su vivienda, tendrá la obligación de pagar tasas e impuestos, mantener el terreno diligentemente. No podrá hacer abandono del mismo ni ceder, vender y/o subalquilar.

Prototipo de vivienda – Especificaciones técnicas

Este prototipo de vivienda está basado en el Procrear que se adapta a las diferentes necesidades de cada familia. Estos módulos son flexibles y pueden ser construidos en diferentes etapas.

El diseño básico “Modelo Inicial” comprende dos habitaciones, cocina y baño en una planta con posibilidad de ser ampliaciones

Cada vivienda deberá cumplir con:

- La utilización de materiales y tecnologías locales.
- Estructuras resistentes, aislaciones, carpinterías.
- Prohibición de utilizar materiales contaminantes.
- La utilización de tecnologías sustentables, procurando seguir lo indicado por las Normas IRAM Series 11500 y 11600. Deberá procurar tener eficiencia energética.
- Instalación eléctrica, Instalación sanitarias.

### Determinación del proyecto

Para zonas de concentración demográfica baja este programa podrá funcionar de manera rápida y sin necesidad que el Estado realice de manera directa la construcción ya que en sectores de amplia extensión territorial se podrá otorgar a los beneficiarios tierras para la construcción de la misma.

En cambio para zonas con concentración demográfica medio o alta la situación cambia notablemente ya que no existe la posibilidad de otorgar tierras para que cada beneficiario pueda realizar la construcción y si será necesario un Plan Urbano y una política para generar nuevos complejos habitacionales.

Realizaremos un breve detalle de dos tipos de Proyectos según la concentración demográfica y esto nos podrá guiar si es posible este programa en lugares como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y centros urbanos como Rosario Centro, Córdoba Capital.

### Estructura de gestión

## Subsidios

### Esquema de gestión público/privado

El derecho de superficie en este esquema de promoción a la vivienda también puede tener un planteo de esquema de financiación privada para la construcción de grandes emprendimientos en tierras estatales y/o privadas.

Tal como se expuso anteriormente sobre el rol social empresarial debemos recalcar que cada vez más existe una demanda social para que el sector empresario tenga en miras lo social. En este esquema de financiación mixto

En el mercado inmobiliario cabe destacar que este derecho podría permitir inversiones a largo plazo en emprendimientos de escalas grandes.

## **6.- CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **Libros:**

- Borda, G. *Tratado de derecho civil. Contratos*. Abeledo Perrot, Buenos Aires. 1999.-

### **Página Web:**

- [http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes\\_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf](http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/2017-Observatorio-Informes_Defensoria-CABA-24-10-VF.pdf)
- [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/32684/CONICET\\_Digital\\_Nro.cf1b957e-30cf-423e-ba11-f2dda75c72ac\\_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/32684/CONICET_Digital_Nro.cf1b957e-30cf-423e-ba11-f2dda75c72ac_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y)
- [https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/45210/1676-10346-1-PB\\_X.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/45210/1676-10346-1-PB_X.pdf?sequence=2&isAllowed=y)
- <http://uca.edu.ar/es/observatorio-de-la-deuda-social-argentina/estadisticas-edsa>
- <http://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/Observatorio%20Deuda%20Social/Documentos/2020/2020-OBSERVATORIO-DOC-EST-POBREZA-PRIVACIONES-INGRESOS.pdf>
- <http://www.defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2015/09/SituacionHabitacional-1.pdf>
- Consulta: 21/09/2020 - <https://unstats.un.org/sdgs/report/2020/>
- <https://www.teseopress.com/politicahabitacional/chapter/capitulo-2-la-problematica-de-la-vivienda-popular-cuestionada/>

[https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph\\_pobreza\\_01\\_200703093514.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_pobreza_01_200703093514.pdf)

# ANEXO I – REPORTE INMOBILIARIO MARKET ANALYTICS

Reporte Inmobiliario® | Market Analytics

## Area de estudio:

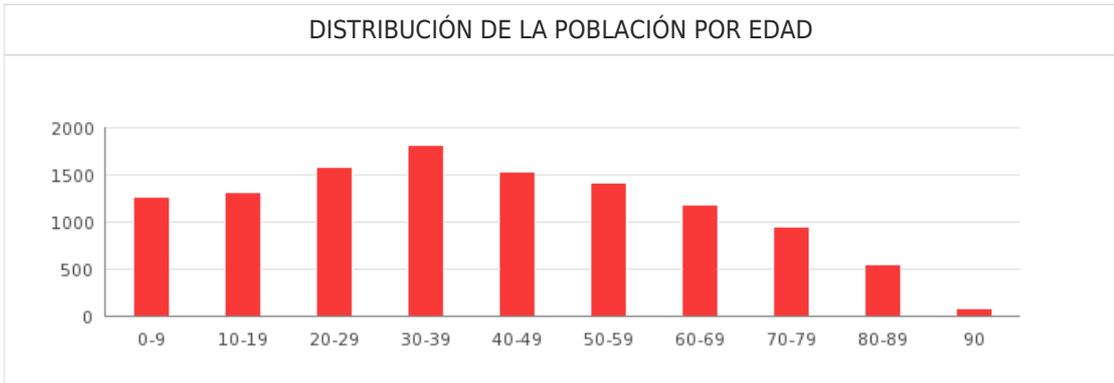


## Datos demográficos:

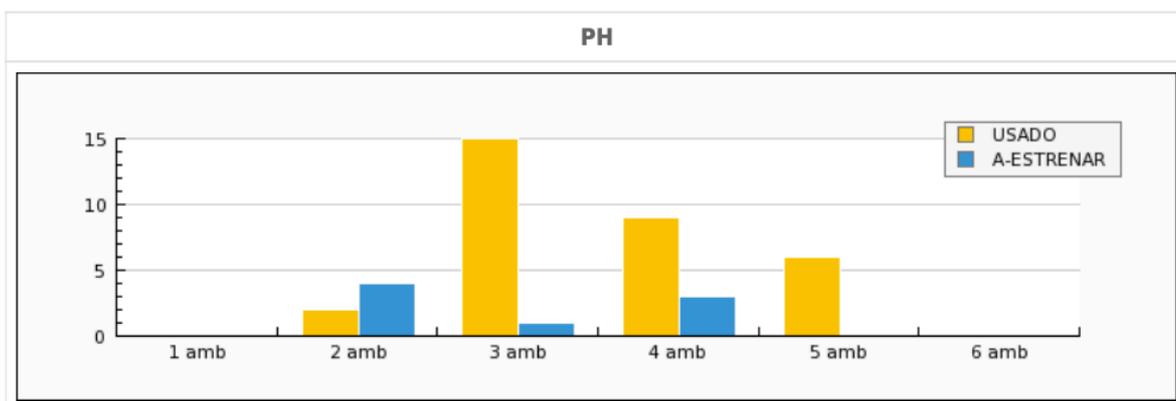
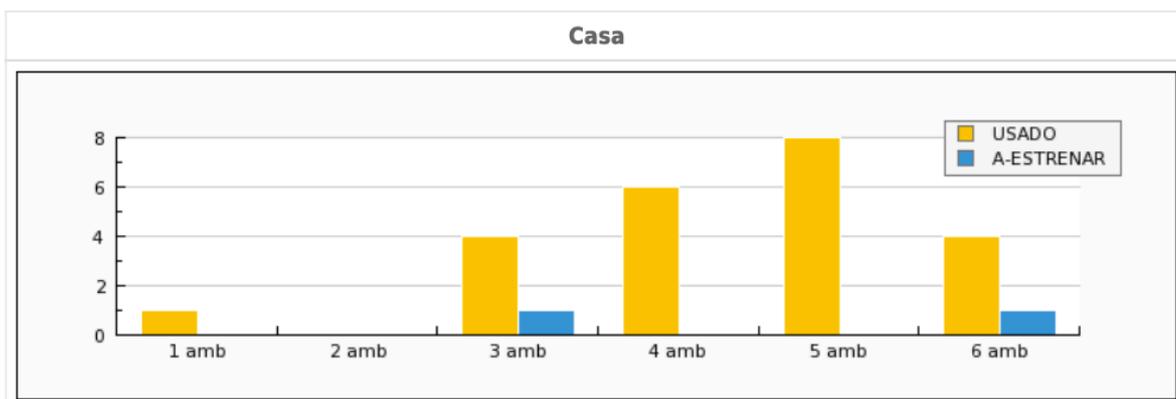
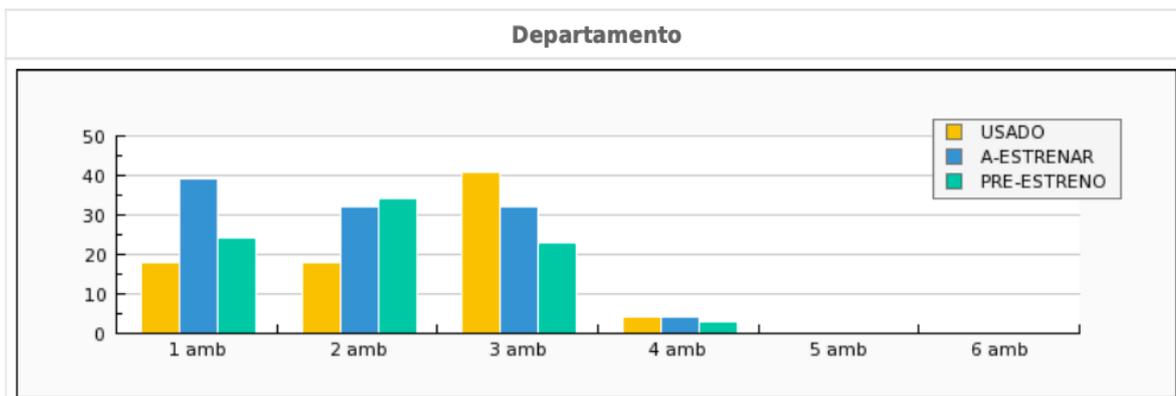
El area concentra una población de **11701 habitantes**. El **78%** de los hogares son propietarios de su vivienda.

<b>POBLACION</b> 11701 habitantes	<b>CONVIVEN</b> 57%	<b>ESTUDIOS UNIVERSITARIOS</b> 23%
--------------------------------------	------------------------	---------------------------------------

<b>COMPOSICION</b>	<b>PROPIETARIOS</b>
<p>46% HOMBRES      54% MUJERES</p>	<p>78% PROPIETARIOS      22% INQUILINOS</p>



**Stock - Unidades en Venta:**



**Precios - Venta:**

Departamento - Usado		
<p><b>1 amb</b></p> <p>USD <b>96,500</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>18</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>84,000 <span style="float: right;">117,000</span></p>
<p><b>2 amb</b></p> <p>USD <b>129,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>18</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>88,000 <span style="float: right;">150,000</span></p>
<p><b>3 amb</b></p> <p>USD <b>170,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>41</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>128,000 <span style="float: right;">278,000</span></p>
<p><b>4 amb</b></p> <p>USD <b>197,500</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>4</b></p> <p>Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>

Departamento - A Estrenar		
<p><b>1 amb</b></p> <p>USD <b>101,200</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>39</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>65,000 <span style="float: right;">142,000</span></p>
<p><b>2 amb</b></p> <p>USD <b>131,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>32</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>93,000 <span style="float: right;">265,825</span></p>
<p><b>3 amb</b></p> <p>USD <b>192,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>32</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>155,000 <span style="float: right;">265,000</span></p>
<p><b>4 amb</b></p> <p>USD <b>265,350</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>4</b></p> <p>Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>



Departamento - En Construcción		
<p><b>1 amb</b></p> <p>USD <b>97,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>24</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p>  <p>69,000 <span style="float: right;">145,000</span></p>
<p><b>2 amb</b></p> <p>USD <b>143,898</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>34</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p>  <p>75,000 <span style="float: right;">193,115</span></p>
<p><b>3 amb</b></p> <p>USD <b>201,132</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>23</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p>  <p>136,475 <span style="float: right;">252,900</span></p>
<p><b>4 amb</b></p> <p>USD <b>250,700</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>3</b></p> <p>Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>

Casa - Usado		
<p><b>1 amb</b></p> <p>USD <b>340,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>1</b></p> <p>Unidad</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>
<p><b>3 amb</b></p> <p>USD <b>270,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>4</b></p> <p>Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>
<p><b>4 amb</b></p> <p>USD <b>320,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>6</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p>  <p>310,000 <span style="float: right;">410,000</span></p>
<p><b>5 amb</b></p> <p>USD <b>395,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>8</b></p> <p>Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p>  <p>249,000 <span style="float: right;">484,000</span></p>
<p><b>6 amb</b></p> <p>USD <b>474,750</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>4</b></p> <p>Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>
<p><b>7 amb</b></p> <p>USD <b>980,000</b></p> <p>Valor medio</p>	<p><b>1</b></p> <p>Unidad</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>

Casa - A Estrenar



<b>10 amb</b> USD 575,000 Valor medio	1 Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD 280,000 Valor medio	1 Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>6 amb</b> USD 320,000 Valor medio	1 Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>7 amb</b> USD 298,500 Valor medio	1 Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística

PH - Usado		
<b>2 amb</b> USD 80,500 Valor medio	2 Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD 160,000 Valor medio	15 Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  120,000 <span style="float: right;">230,000</span>
<b>4 amb</b> USD 369,000 Valor medio	9 Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  164,900 <span style="float: right;">399,000</span>
<b>5 amb</b> USD 249,500 Valor medio	6 Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  209,000 <span style="float: right;">399,000</span>

PH - A Estrenar		
<b>2 amb</b> USD 272,000 Valor medio	4 Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD 169,000 Valor medio	1 Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>4 amb</b> USD 290,000 Valor medio	3 Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística

**USD/m2 - Venta:**

Departamento - Usado			
<p><b>1 amb</b> USD <b>2,798</b> Valor medio</p>	<p><b>18</b> Unidades</p>	<p>Min 2,432</p>  <p>Max 3,333</p>	
<p><b>2 amb</b> USD <b>2,580</b> Valor medio</p>	<p><b>18</b> Unidades</p>	<p>Min 1,976</p>  <p>Max 3,176</p>	
<p><b>3 amb</b> USD <b>2,703</b> Valor medio</p>	<p><b>41</b> Unidades</p>	<p>Min 1,566</p>  <p>Max 3,564</p>	
<p><b>4 amb</b> USD <b>2,461</b> Valor medio</p>	<p><b>4</b> Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>	

Departamento - A Estrenar			
<p><b>1 amb</b> USD <b>2,796</b> Valor medio</p>	<p><b>39</b> Unidades</p>	<p>Min 1,605</p>  <p>Max 3,412</p>	
<p><b>2 amb</b> USD <b>2,708</b> Valor medio</p>	<p><b>32</b> Unidades</p>	<p>Min 1,899</p>  <p>Max 4,387</p>	
<p><b>3 amb</b> USD <b>2,893</b> Valor medio</p>	<p><b>32</b> Unidades</p>	<p>Min 2,470</p>  <p>Max 3,538</p>	
<p><b>4 amb</b> USD <b>2,525</b> Valor medio</p>	<p><b>4</b> Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>	

Departamento - En Construcción		
<b>1 amb</b> USD <b>2,442</b> Valor medio	<b>24</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,704 <span style="float: right;">4,708</span>
<b>2 amb</b> USD <b>2,802</b> Valor medio	<b>34</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,736 <span style="float: right;">3,832</span>
<b>3 amb</b> USD <b>2,628</b> Valor medio	<b>23</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  2,105 <span style="float: right;">3,990</span>
<b>4 amb</b> USD <b>2,545</b> Valor medio	<b>3</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística

Casa - Usado		
<b>1 amb</b> USD <b>1,750</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD <b>1,983</b> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>4 amb</b> USD <b>2,680</b> Valor medio	<b>6</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,783 <span style="float: right;">2,857</span>
<b>5 amb</b> USD <b>2,066</b> Valor medio	<b>8</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,571 <span style="float: right;">2,785</span>
<b>6 amb</b> USD <b>1,667</b> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>7 amb</b> USD <b>1,960</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística

Casa - A Estrenar



<b>10 amb</b> USD <b>1,855</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD <b>2,156</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>6 amb</b> USD <b>2,133</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>7 amb</b> USD <b>2,253</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística

#### PH - Usado

<b>2 amb</b> USD <b>1,863</b> Valor medio	<b>2</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD <b>2,069</b> Valor medio	<b>15</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,285 <span style="float: right;">3,196</span>
<b>4 amb</b> USD <b>2,353</b> Valor medio	<b>9</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,603 <span style="float: right;">3,467</span>
<b>5 amb</b> USD <b>1,858</b> Valor medio	<b>6</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  1,699 <span style="float: right;">2,358</span>

#### PH - A Estrenar

<b>2 amb</b> USD <b>2,761</b> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> USD <b>2,596</b> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>4 amb</b> USD <b>2,266</b> Valor medio	<b>3</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística

### Superficie Promedio - Venta:

Departamento - Usado		
<p><b>1 amb</b> 36 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>18</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>28 <span style="float: right;">40</span></p>
<p><b>2 amb</b> 49 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>18</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>36 <span style="float: right;">76</span></p>
<p><b>3 amb</b> 62 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>41</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>46 <span style="float: right;">92</span></p>
<p><b>4 amb</b> 85 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>4</b> Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>

Departamento - A Estrenar		
<p><b>1 amb</b> 37 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>39</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>29 <span style="float: right;">49</span></p>
<p><b>2 amb</b> 50 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>32</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>36 <span style="float: right;">78</span></p>
<p><b>3 amb</b> 67 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>32</b> Unidades</p>	<p>Min <span style="float: right;">Max</span></p> <p>53 <span style="float: right;">92</span></p>
<p><b>4 amb</b> 99 m<sup>2</sup> Valor medio</p>	<p><b>4</b> Unidades</p>	<p>No hay datos suficientes para generar estadística</p>

## Reporte Inmobiliario® | Market Analytics

Departamento - En Construcción		
<b>1 amb</b> <b>40</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>24</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  30 <span style="float: right;">41</span>
<b>2 amb</b> <b>51</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>34</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  41 <span style="float: right;">58</span>
<b>3 amb</b> <b>81</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>23</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  34 <span style="float: right;">100</span>
<b>4 amb</b> <b>99</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>3</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística

Casa - Usado		
<b>1 amb</b> <b>194</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> <b>136</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>4 amb</b> <b>118</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>6</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  112 <span style="float: right;">230</span>
<b>5 amb</b> <b>174</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>8</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  131 <span style="float: right;">261</span>
<b>6 amb</b> <b>330</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>7 amb</b> <b>500</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística

### Casa - A Estrenar

<b>10 amb</b> <b>310</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> <b>130</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>6 amb</b> <b>150</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>7 amb</b> <b>133</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística

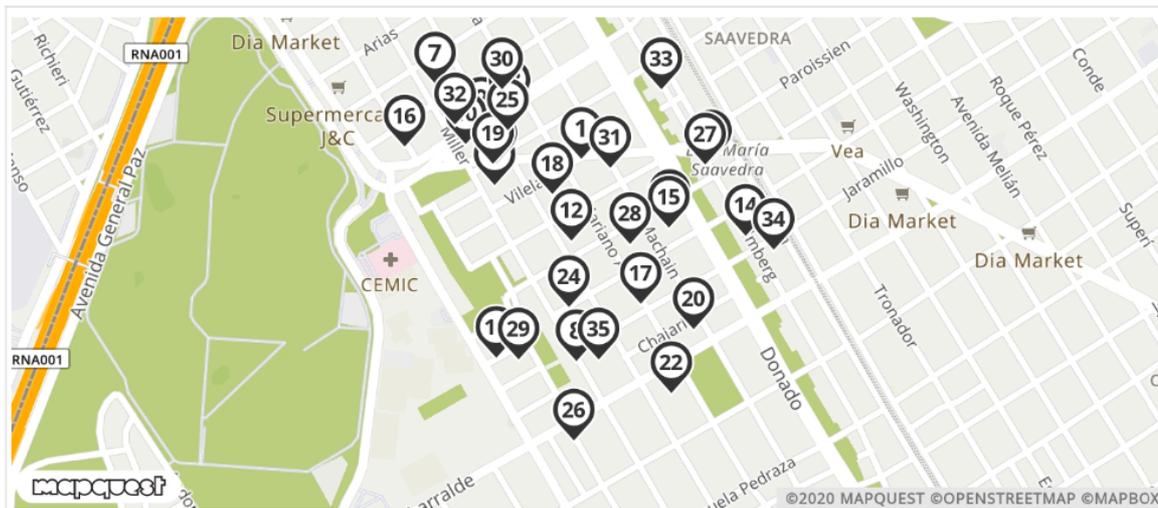
#### PH - Usado

<b>2 amb</b> <b>43</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>2</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> <b>71</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>15</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  49 <span style="float: right;">179</span>
<b>4 amb</b> <b>112</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>9</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  77 <span style="float: right;">234</span>
<b>5 amb</b> <b>123</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>6</b> Unidades	Min <span style="float: right;">Max</span>  123 <span style="float: right;">171</span>

#### PH - A Estrenar

<b>2 amb</b> <b>99</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>4</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>3 amb</b> <b>65</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>1</b> Unidad	No hay datos suficientes para generar estadística
<b>4 amb</b> <b>128</b> m <sup>2</sup> Valor medio	<b>3</b> Unidades	No hay datos suficientes para generar estadística

### Permisos de Obra



Nro	Fecha	Dirección	Nombre Profesional	Tipo de Obra
1	28/11/2017	BALBIN, RICARDO, DR. 4198	szarfer mariano	demolicion total y obra
2	16/06/2017	HOLMBERG 4136	beliavy martha clotilde	demolicion total y obra
3	18/05/2017	RUIZ HUIDOBRO 4644	anglesio maria cristina	obra nueva
4	10/05/2017	LUGONES 4272	peraire juan antonio	demolicion total y obra
5	09/05/2017	MILLER 4131	sammartino montes de oca christian german	demolicion total y obra
6	22/09/2016	BALBIN, RICARDO, DR. 4334	lara claudio dario	demolicion total y obra
7	30/06/2016	MILLER 4423	gamboa alejandro	demolicion total y obra
8	08/06/2016	MILLER 3690	uzubiaga mercedes ana	demolicion total y obra
9	16/10/2015	RUIZ HUIDOBRO 4630	de lucia hardy franco	demolicion total y obra
10	11/06/2015	MILLER 4285	mazzitelli veronica cecilia	demolicion total y obra
11	27/05/2015	MANZANARES 4984	iapalucci jose domingo	obra nueva
12	10/02/2015	GARCIA DEL RIO 4685	renom martin cristian	demolicion total y obra
13	23/09/2014	MANZANARES 4457	plez luis juan	obra nueva
14	27/08/2014	HOLMBERG 3724		demolicion total y obra
15	31/03/2014	MANZANARES 4467	vila carlos rodrigo	demolicion total y obra
16	26/03/2014	VALDENEGRO 4340	cueto daniela carla	obra nueva
17	21/11/2013	ACHA, MARIANO, Gral. 3706	rasdolsky isaac	demolicion total y obra
18	26/08/2013	PAROISSIEN 4649	perez solano jorge hector	demolicion total y obra
19	06/06/2013	BALBIN, RICARDO, DR. 4340	wierzba edgardo reinaldo	demolicion total y obra
20	16/04/2013	LARRALDE, CRISOLOGO 4525	peirano paula marcela	demolicion total y obra

<b>Nro</b>	<b>Fecha</b>	<b>Dirección</b>	<b>Nombre Profesional</b>	<b>Tipo de Obra</b>
21	21/02/2013	HOLMBERG 3915	pettinicchi pablo miguel	demolicion total y obra
22	10/12/2012	LUGONES 3559	ferreira carlos nestor a.	obra nueva
23	22/10/2012	RUIZ HUIDOBRO 4548	fevre eduardo jorge	demolicion total y obra
24	13/09/2012	MANZANARES 4766	vizioli daniel antonio	demolicion total y obra
25	02/05/2012	LUGONES 4239	bossi patricio	demolicion total y obra
26	25/04/2012	VALDENEGRO 3574	vazquez aldo roberto	obra nueva
27	23/04/2012	HOLMBERG 3924	torres laura angelica	demolicion total y obra
28	06/02/2012	MANZANARES 4559	rubino oscar	demolicion total y obra
29	13/01/2012	JARAMILLO 4925	ares horacio raul	demolicion total y obra
30	01/07/2011	RUIZ HUIDOBRO 4541	fevre eduardo jorge	demolicion total y obra
31	13/05/2011	MACHAIN 4016	akerman karina	demolicion total y obra
32	15/04/2011	RUIZ HUIDOBRO 4693	carballo jorge dario	demolicion total y obra
33	22/02/2011	HOLMBERG 4102	cosenza roberto daniel	demolicion total y obra
34	16/02/2011	HOLMBERG 3673	agnese hugo	obra nueva
35	18/01/2011	MILLER 3665	nadur diego sebastian	demolicion total y obra

El informe es producto de analizar 220378 casos de un universo de 312696 inmuebles relevados. El beneficiario reconoce que el informe se proporciona sin el beneficio de la inspección de los inmuebles. La información contenida en este informe es para propósitos generales de carácter orientativo. Reporte Inmobiliario no asume ninguna responsabilidad sobre la inadecuada utilización de este informe. Se recomienda a los usuarios que busquen asesoramiento profesional en la materia para la toma de decisiones.