



UNIVERSIDAD DE
Belgrano
BUENOS AIRES - ARGENTINA

MAESTRIA EN DESARROLLO DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

TALLER DE METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION TEÓRICA

Metodología de elaboración del trabajo de Tesis 2020

Prof. Titular: Mónica Inés Fernández

Prof. Adjunto: Guillermo Cristofani

LA DECISION DE UNA PERSONA PARA INVERTIR

Universidad de Belgrano

Zabala 1837 (C1426DQ6)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina

Tel.: 011-4788-5400 int. 2533



Agradecimientos:

Agradezco a las enseñanzas de mi padre Vicente D'Anna, que está siempre presente, aun desde el cielo, a mi madre Dora Arias que me acompaña dándome perseverancia y persistencia, que me impulsa a seguir aprendiendo y capacitándome y me dieron todo el apoyo para cumplir mis sueños.

Una frase de mi padre que nunca me voy a olvidar y que me da fuerzas para seguir es "no termina hasta que termina, álzate en el momento que no des más y demuestra que con disciplina y perseverancia se puede". Gracias papa.

Agradezco a mi Madre que siempre estuvo allí incondicional, con una taza de té para que acompañe mis horas de estudios.

Prometo demostrarles y recompensarles el trabajo, el hogar, y el amor incondicional para lograr mis metas.

Agradezco a mis tutores por su disciplina, esfuerzo y dedicación en el arte de enseñar, Arq. Mónica Colombo y Arq. Guillermo Cristofani, por enseñarme, capacitarme y por darme fuerzas en un año donde la pandemia hizo que el esfuerzo sea mayor y dándome fuerzas constantemente en seguir adelante para lograr recibirme. Son impecables sigan así.

Agradezco a los profesores: Arq. Fernando Burone, Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui, Arq. Daniel Mintzer, Mg. Mariano Merlo, Patricia Iurcovich, por transmitir su pasión por esta carrera, por su dedicación y sus enseñanzas, estaré siempre agradecido.

Por todo, les digo Gracias.

Arq. Leonardo Fabián D'Anna



INDICE

CAPITULO 1- INTRODUCCION	Pág. 4
1.1- La coyuntura actual	Pág. 5
1.2- La pregunta Cuando se invierte en un desarrollo inmobiliario ¿Cuáles son los requisitos que un inversor de pequeña escala debe tener para acceder a la dicha inversión y a la primera vivienda?	Pág. 6
1.3- Tema: La primera vivienda como inversor.	Pág. 8
1.4 - El objetivo general	Pág. 8
1.5 - Los objetivos específicos	Pág. 8
1.6 - Campo – Tema – Ejes - Proyecto	Pág. 9
CAPITULO 2- DE UNA PERSONA A MICROINVERSOR	Pág. 12
2.1 - La hipótesis	Pág. 12
2.2 - Títulos y palabras claves	Pág. 14
2.3 - Metodología de análisis	Pág. 15
CAPITULO 3- LA ACTUALIDAD ECONOMICA ARGENTINA	Pág. 16
3.1 - La evolución de la economía Argentina	Pág. 16
3.2 - El Escenario actual y sus beneficios	Pág. 20
3.3 - La modificación de la ley del impuesto a las ganancias y bienes personales	Pág. 23
3.4 – La realidad del gobierno actual y la falta de credibilidad	Pág. 24
CAPITULO 4- ANALISIS Y FACTIBILIDAD DE INVERSIONES	Pág. 26
4.1 - Tipología de análisis de un emprendimiento inmobiliario	Pág. 26
4.2 - Caso de negocios de un emprendimiento en Floresta Las opciones de inversión con números	Pág. 28
4.3 - Las posibles inversiones actuales	Pág. 30
4.4 - Comparativas de inversiones	Pág. 33
4.5 – Implementación Legal del modelo	Pág. 34
Conclusiones	Pág. 36
Bibliografías y anexos	Pág. 38



INDICE CUADROS

CUADRO I	- Campo-Tema-Eje-Proyecto Propiedad intelectual	Pág. 10
CUADRO II	- Caso de negocios emprendimiento Floresta Propiedad intelectual	Pág. 28
CUADRO III	- Caso de negocios emprendimiento Floresta Propiedad intelectual	Pág. 29
CUADRO IV	- Tipo de inversiones tasas comparativas Fuente: BCRA	Pág. 33

INDICE GRAFICOS

GRAFICO I	- Ciclos de PBI Fuente: Reporte Inmobiliario – Broda e INDEC	Pág. 16
GRAFICO II	- Índice General de Actividad Fuente: Perspectivas económicas – OJFerrerres & Asoc.	Pág. 18
GRAFICO III	- Evolución Dólar Oficial Fuente: Indec – Ámbito Financiero	Pág. 19
GRAFICO IV	- Evolución Dólar Paralelo Fuente: Indec – Ámbito Financiero	Pág. 19
GRAFICO V	- Índice Q (precio/costo) Fuente: Reporte Inmobiliario	Pág. 20
GRAFICO VI	- Evolución CAC vs Dólar Paralelo Fuente: Reporte Inmobiliario	Pág. 22
GRAFICO VII	- Tipología de análisis de un emprendimiento inmobiliario Fuente: Reporte Inmobiliario	Pág. 26
GRAFICO VIII	- Índice de vivienda multifamiliar modelo Fuente: Reporte Inmobiliario	Pág. 27



CAPÍTULO 1 - INTRODUCCION

En un ámbito introductorio, empezamos a desarrollar una visión en las personas que poseen dinero en pesos y/o dólares, que representan los ahorros y los recursos a los que lo llamaremos reservas, buscaremos una óptica donde con un importe inferior a la opción de acceder a la compra de una vivienda, tengan como alternativa la posibilidad de invertir esos capitales y lograr así maximizarlos, dando la oportunidad de acercarse de una manera más efectiva y real a su primera vivienda.

Muchas de estas personas ante el desconocimiento o ignorancia de las opciones, continúan con una evolución reservada, no viendo otros escenarios más que el ahorro progresivo y gradual e incluso con la desvalorización de su capital si esta en pesos por el pasar del tiempo.

Se trata de capacitar e informar, a que más allá de la mencionada forma de crecimiento, dar la alternativa e incentivar a dicha personas de que, por un lado puedan maximizar aún más sus recursos y a que invertir es un camino de crecimiento exponencial.

El tema a abordar que se plantea es como lograr que una persona de recursos salariales pueda optimizar y concientizar la idea de que la inversión, en función a la sensibilidad del ladrillo como capital de resguardo y el acceso a la primera vivienda en una situación coyuntural de falta de créditos y opciones de financiación sea posible.

Las conveniencias actuales son claras, lograr la optimización de los ahorros, maximizar la mayor cantidad de dinero a invertir a plazo para acercarse aún más a la adquisición de una vivienda.

Esto implica que las personas se comprometan, se interioricen y continúen una estrategia acorde a sus posibilidades para lograr el objetivo proyectado, dando así relevancia e interacción entre distintos rubros y disciplinas, que generan un aporte tanto activo, en la participación dentro de sus habilidades que puedan llegar a ser útiles en un emprendimiento inmobiliario, como así también, el aporte inactivo o netamente financiero en el cual las personas se aboquen exclusivamente en lo que sean más productivas para que indirectamente acompañen el proceso de su propio crecimiento a los fines planteados.



1.1 - LA COYUNTURA ACTUAL

En la actualidad, las personas desarrollan actividades cotidianas, con objetivos de usos y costumbres que se relacionan con sus necesidades básicas en principio y luego de allí, empieza a nacer una relación con el excedente de sus ingresos de manera indefinida, por desconocimiento o simplemente por asociar que el excedente es un recurso tomado, como reserva ante una falta eventual de cubrir las necesidades básicas, dentro de un contexto de economía muy volátil.

El poder darle a esas personas ese conocimiento adicional, logra que ese paradigma cambie sustancialmente, dando a esos recursos un sentido totalmente distinto al pensado, sobre todo a aquellas personas que no tienen alto recursos y son regulares en sus desempeños diarios.

Ante la coyuntura mundial actual, en la Argentina, se ve un escenario particular por la pandemia del COVID del año 2020, y más allá de esta situación social y económica, el cambiar el concepto de las personas para entender los recursos que estas poseen, los hacen más a fin a otras alternativas de inversión.

Todos los elementos que hacen que las personas puedan convertirse en inversores, nos hacen tratar de entender que allí, nace un concepto universal para cualquier tipo de escenario en cualquier lugar del mundo.

En la Argentina actualmente, existe una situación cambiaria particular, que encuadra varios escenarios, en los cuales invertir los capitales genuinos resulta muy beneficioso.

Por un lado, está el cepo al dólar y la imposibilidad de adquirir la moneda extranjera en cantidades significativas para la utilización en la compra de una vivienda; por otro lado aparece la devaluación de la moneda nacional en un lapso muy corto de tiempo, generando de esta manera un escenario en el cual aquellas personas han decidido resguardar sus capitales en dólares, han mantenido el poder adquisitivo de sus pesos en moneda nacional, y por consecuencia, ante la caída del costo de la construcción a valores récord, sumado a los beneficios fiscales en impuestos, el escenario es muy prometedor.

En la búsqueda de opciones de inversión, surge una premisa fundamental, que ante la imposibilidad de que los ciudadanos sin capacidad de poseer la moneda extranjera oficial, evitando el mercado del dólar paralelo, se desarrolla una hipótesis en la cual, para que estas puedan lograr un crecimiento, con la posibilidad de tener el día de mañana una vivienda, se desarrolla una opción



alternativa intermedia de inversión dentro del proceso del desarrollo inmobiliario, tomando como referencia que el costo de las unidades funcionales se tasaran en dólares con cotización de la moneda extranjera, en valores de mercado del dólar paralelo, con sus debidas actualizaciones por la Cámara Argentina de la Construcción, de esta manera poder ofrecer en pesos de moneda local una inversión rentable y efectiva para el crecimiento patrimonial del inversor.

1.2 - LA PREGUNTA

La pregunta

Quando se invierte en un desarrollo inmobiliario ¿Cuáles son los requisitos que un inversor de pequeña escala debe tener para acceder a dicha inversión y a la primera vivienda?

Pensando en un inversor, persona con capacidad de invertir, tomamos en cuenta la siguiente premisa para desarrolla las preguntas nos hacen muchas personas idóneas, en distintas áreas.

En una propuesta de emprendimiento inmobiliario, vale destacar que en una amplia mayoría de las personas con posibilidades de hacer, analizando los factores que resultan de los estudios de mercado, en los mismos estos, tienen como disciplina, consultar los siguientes tres parámetros para pensar si quieren invertir en materia de arquitectura y construcción.

A la comparativa con otras inversiones, se toma como premisa principal, la unidad monetaria, en estos casos, el dólar estadounidense y su valor.

Eso hace que las comparativas y la diversificación de alternativas de estas inversiones, nos pongan a pensar que si es verídico y real el plan de negocio, donde haya una resultante de estos criterios, generando un resumen de los mismos.

Los tres parámetros para nosotros que en la mayoría de los casos se consultan son:

- 1- Monto de Inversión
- 2- Tiempo de proyecto
- 3- Rentabilidad anual.

De allí, empezamos a desarrollar una serie de inquietudes que los desarrollistas, necesitan entender y encontrar, para lograr diversos alcances, con el fin de hacer efectivos los objetivos.



Hay una anécdota que cuenta, que cuando uno recibe un programa, los ojos de las personas van a los temarios individuales para observar lo que hay que hacer y que en general, “el objetivo de la materia” es pasado por alto y descartado.

Ampliando la pregunta principal se desarrollan otras inquietudes en donde una persona, empieza a pensar y desarrolla ideas.

Una persona inversora de pequeñas escala, empieza a razonar e interiorizarse sobre que implica aportar valores para un desarrollo inmobiliario y la intención de la capacitación sobre esto empezamos haciendo tomar conciencia que lo que plantea es una inversión en base a un modelo de negocios.

Dentro de ello, se desarrollan distintas variables genuinas de las personas, donde aparecen los recursos propios, ahorros y recursos de flujo de valores mensuales para el avance progresivo de la inversión y lograr maximizarlo.

Analizar lo mencionado, le da la posibilidad a la persona, de empezar a dar el inicio, de cuando es conveniente invertir, ya que depende de sus posibilidades por un lado y por el otro teniendo las mismas, decidir cuándo entrar y cuando salir de una inversión.

Esto pasa generalmente que ante el desconocimiento y la falta de información, muchas personas opten por caminos más tangibles como inversiones financieras y vean la inversión en menor escala en emprendimientos inmobiliarios como descarte.

La ejecución y el desarrollo de un producto inmobiliario tiene un elemento que es el tiempo natural en el arte de construir y el cumplimiento de plazos de los mismos, en los cuales es una variable real en la rentabilidad, pero por otro lado también es real que la pérdida de rentabilidad en situaciones normales de ejecución y retrasos en obras no son significativas.

Es interesante también entender, que la arquitectura y la construcción desarrolla un cantidad de tareas que requieren profesionales u oficios que pueden generar fuente laborales para los propios inversores, más allá de la inversión propia realizada, para lo cual tener en cuenta este parámetro es posible que sea un incentivo más para aportar más capital de inversión al desarrollo inmobiliario, ya sea de manera intelectual, laboral o material.

Intentamos que las personas tenga una pregunta que acompañe al objetivo principal, si bien es verídico que las diversas alternativas se ramifican dependiendo de cada uno de los participantes, por otro lado todos tienen una



premisa como objetivo principal, ¿Cómo lograr invertir y acceder en el futuro con inversiones de pequeña escala a la primera vivienda?

Todo lo mencionado, dependerá de una buena gestión del director líder del proyecto y su gestión, haciendo a los participantes activos en el proceso constructivo.

1.3 - LA PRIMERA VIVIENDA COMO INVERSOR

La primera vivienda como inversor: ante la escasa oportunidad para la compra de una vivienda por falta de créditos hipotecarios, la cantidad de personas que desean encontrar un mecanismo innovador para llegar al objetivo y la falta de conocimiento e información adecuada en inversiones de las personas, establecen lineamientos orientados al desarrollo de mecanismos y nuevos métodos en abordar inversiones en el mercado de emprendimientos inmobiliarios, dándole así una posibilidad accesible a personas con recursos económicos regulares y/o dinámicos.

1.4 - EL OBJETIVO PRINCIPAL

EL OBJETIVO PRINCIPAL es producir un modelo para encaminar como inversor a las personas específicamente, en la idea de invertir en pequeñas escalas en desarrollos inmobiliarios, tanto para comprar la totalidad de su primera vivienda, como para maximizar sus recursos económicos y generar una acercamiento cada día más próximo a la misma, de esta manera lograr que las personas puedan sentirse indirectamente con una capacidad de información de que se puede invertir en materia de construcción, aun sin poseer la totalidad de una unidad funcional, dando los elementos necesarios para que sientan que es posible lograr el éxito en sus metas.

1.5 - LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS

Los OBJETIVOS ESPECIFICOS son generar un mecanismo de un paso a paso, en el cual las personas, tengan la información necesaria para poder observar la evolución y los horizontes de una inversión, y llegar a cumplir el objetivo propio en base al objetivo principal.

Llevar la postura de una persona a que elijan en que invertir con información seria, y le sea la mejor elección en sus decisiones el camino de su crecimiento a través de



emprendimientos inmobiliarios, más allá de otras alternativas que les ofrezcan distintos escenarios a invertir.

Describir los distintos grupos de personas y sus necesidades, para establecer cómo y cuándo es el momento para esa accesibilidad a la vivienda o inversión minimizando sus riesgos, con una evaluación en cada uno de los casos.

Confeccionar un modelo acorde, dentro de las posibilidades, que además de cubrir las necesidades, generen también un desafío alcanzable y real para las personas, donde la factibilidad del proyecto a elegir, encuadre dentro del modelo de inversión que es adecuado para las mismas y no condicione al proyecto.

Definir un organigrama para la gestión del emprendimiento, por medio del desarrollista o líder de proyecto, donde su premisa principal es la transparencia y la adecuada organización, tanto ejecutiva como administrativa para el mejor aprovechamiento de los recursos y la maximización de la rentabilidad, logrando así la información necesaria y sistemática para que las personas decidan invertir.

Realizar un estado de evolución del proyecto mensualmente, comparando por un lado, el avance y cumplimiento de lo estipulado en la ejecución del proyecto y, por el otro, un estado financiero y contable, comparando el flujo de fondos estipulado con el real, tomando en cuenta la evolución de la inflación Argentina, los índices de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y la variaciones del dólar.

Generar un modelo que establezca lineamientos para el futuro en materia de inversión en emprendimientos inmobiliarios y a su vez, otras formas de inversión y financiación de los mismos.

1.6 - DEFINICION DE CAMPO - TEMA - EJES - PROYECTO

Las personas intentan poder acceder en muchos de los casos a su primera vivienda, de alguna manera y ante la falta de oportunidades crediticias, nos basamos en un la idea de atraer a personas de un público joven, que ante la desinformación o ignorancia de que es y cómo invertir en un emprendimiento inmobiliario, en algunos casos enfocan sus ahorros a inversiones distintas en otro tipo de instrumentos o simplemente, eligen conservar sus reservas.

La propuesta es lograr que ese mercado, que en la actualidad no está explotado, sea desarrollado para una interacción recíproca entre invertir en un emprendimiento, lograr acceder a la primera vivienda aun sin posibilidad de llegar a adquirirla en su totalidad.



CAMPO	Arquitectura Economía
TEMA	Ahorro
EJE	Inversión
PROYECTO	Desarrollo Inmobiliario

CUADRO I

EL CAMPO es la investigación que organiza su campo según el área a que refiere, en este planteo, son múltiples los campos de implicancia e interacción entre los mismos que nos da las primeras generalidades a diversificar.

Podemos empezar a hablar de una interacción entre Arquitectura y Construcción y el desarrollo en materia económica.

Los campos incluyen como prioritario: **LA ARQUITECTURA Y LA ECONOMIA.**

EL TEMA define un aspecto principal, el ahorro de los inversores y la forma de inversión de los mismos.

Al desarrollar el tema y ser más específicos con las distintas variables planteadas, empezamos a interiorizarnos, donde empieza a tener más solvencia, en lo que siente y piensa una persona de negocios, generando así la **OPTIMIZACION DE SUS AHORROS Y RECURSOS.**

LOS EJES, ellos definen la dirección dentro de un tema con criterio más amplio que posibilita diferentes inserciones adjuntas como parámetros relevantes y adicionales para lograr los objetivos propuestos, haciendo un equilibrio entre inicio, proceso y resultado eficiente y eficaz.

Los EJES quedan establecidos en: **LA INVERSION EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y EL ACERCAMIENTO A LA PRIMERA VIVIENDA.**



EL PROYECTO que define los límites y las metas con sus respectivas al cual hacer que el mismo se concrete, dando una realidad entre el Producto Inmobiliario y Los objetivos del inversor.

La investigación sobre los diversos escenarios nos brinda una serie de preguntas y respuestas que abren el panorama a los desarrollistas para generar un marco productivo, positivo y aplicable al inversor, como así también lograr el convencimiento a través de herramientas que hagan atractivo y distinto las decisiones para realizar una inversión en materia de desarrollo inmobiliario.

Entre los temas planteados, vemos que hay variables que generan tanto para el desarrollista, como para el inversor, mostrando las conveniencias en la interacción de ambas personas y/o empresas, y que fundamentalmente se concrete esa comunicación de manera efectiva.

Dando así la conclusión de una **ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO PATRIMONIAL Y UN MODELO NUEVO EN DESARROLLO INMOBILIARIO.**



CAPITULO 2 - DE UNA PERSONA A UNA MICROINVERSOR

En un contexto, donde la situación socio-económica tiene particularidades y desequilibrios, la confianza en la inversión cada día está más condicionada, y es interesante fomentar el equilibrio para que las personas decidan nuevamente confiar en que es posible invertir en el país con seguridad y transparencia. Acompañando a esta premisa mencionada, cabe decir que es trabajo de todos este proceso, donde cada uno de los ciudadanos y residentes aporte ese grano de arena que es necesario para lograr el crecimiento de un país, que por decisiones y distintas variables ha quedado en más incertidumbres que realizaciones de tareas de desarrollo.

A partir de lo mencionado anteriormente, entendemos que todos intentamos fomentar la transparencia, la lealtad y los valores, que las personas pueden invertir en pequeñas escalas y que de ese ida y vuelta recíproco, va a generar no solo un crecimiento exponencial a nivel socio-económico, sino que también una realidad en las personas, ser microinversores de su propio futuro.

2.1 - LA HIPOTESIS

LA FALTA DE FINANCIAMIENTO Y LA DESINFORMACIÓN DE LAS PERSONAS EN MATERIA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, ES LA CAUSA DE QUE LAS MISMAS, QUE SON REGULARES Y PROGRESIVAS EN SUS RECURSOS ECONÓMICOS, PUEDA ACCEDER A SU PRIMERA VIVIENDA O INVERTIR EN PEQUEÑAS ESCALAS SIN LA NECESIDAD DE DISPONER LA TOTALIDAD DEL VALOR DE LA MISMA.

Analizando el mercado, y dada la coyuntura actual de la inestabilidad existente por la situación cambiaria y el cepo al dólar, encontramos alternativas para poder desarrollar y darle la posibilidad a las personas de generar el aporte de capitales, tanto en moneda local como en moneda extranjera.

De esta manera, podremos establecer que el valor tomado en pesos argentinos, tienen garantizados de la legitimidad de la proveniencia de los capitales por un lado, y por el otro, ya que la intención de convertir a una persona en un inversor en desarrollos inmobiliarios está orientada a personas de una capacidad de ingreso media y las mismas, representan una parte de la sociedad, en la cual si bien pueden percibir haberes por el desempeño de sus funciones cotidianas en materia laboral,



se encuentran desde hace un largo periodo ante la imposibilidad en materia crediticia para la financiación de su primera vivienda.

En función a las distintas tasas de referencia, que se puede llegar a ofrecer dentro del desarrollo inmobiliario y tomando en cuenta que la mayoría de los rubros en un emprendimiento se encuentran en pesos argentinos, hace posible ofrecer beneficios superiores a las inversiones que ofrece las entidades bancarias y financieras para el crecimiento de capitales propios y haciendo referencia a los índices inflacionarios del país.

Existen diversas alternativas para ofrecer, dentro de ellas se sugieren dos opciones distintas.

Opción N° 1:

Ofrecer una rentabilidad económica en la cual se devenguen un valor proporcional del alquiler supuesto, a la fecha desde el momento cero de la obra.

Esta opción representa una seguridad en la cual la persona que tiene interés de invertir en una propiedad para su arrendamiento y no tenga la capacidad monetaria de afrontar la compra de la totalidad del mismo, perciba valores económicos reales en función a la coyuntura actual, llamaremos a esto arrendamiento aparente, valores de mercado por un período eventual obteniendo una devolución de sus capitales de inversión en dólares y generar recursos financieros al desarrollista, para la construcción del proyecto, llegando a pagar rentabilidades más accesibles que las entidades bancarias o financieras privadas.

Opción N° 2:

Ofrecer a las personas la posibilidad de invertir en moneda local tomando como valor de referencia el dólar paralelo y que al finalizar la obra reciban el beneficio de su inversión, llamemos a este la rentabilidad anual reflejada en metros cuadrados, para ejemplificar lo dicho anteriormente una persona invierte un capital en pesos a una fecha determinada convertida en valor de moneda extranjera paralela y recibirá al finalizar la obra el porcentaje correspondiente a la inversión en metros, cabe decir que si una persona invirtió a un valor de dólar paralelo de 165 pesos argentinos una suma por ejemplo de 1,650,000 pesos su conversión serían USD 10000 y si la rentabilidad del proyecto es del 20% anual al cabo de los 12 meses recibirá USD 1200 el metro cuadrado en el plazo de 12 meses.

Cabe destacar que a nivel impositivo, el 19 de Octubre de 2020, se presentó la ley de alícuotas para la construcción de obra nueva para el impuesto a la ganancias y bienes personales de los próximos tres años de 2020 y finalizando en 2022 para las



inversiones de obras privadas , esto hace que el valor promedio del impuesto disminuya, dando así un una reducción de costos indirectos significativa de los emprendimientos inmobiliarios y sumado al costo de la construcción se encuentra en los niveles más bajos de los últimos 30 años.

Todo esto se encuentra aparejado a la realidad económica de un año 2020 con la existencia de la pandemia COVID19 y a la devaluación de la moneda nacional.

La pandemia hundió la actividad económica mundial y aceleró la transformación tecnológica favoreciendo las compañías que están haciendo cada vez más eficientes los procesos de intermediación, al tiempo que consolidó cambios en el mundo del trabajo y la educación, que tendrán impacto en una mayor demanda por tierra residencial más barata, puesto que ya no es tan necesario abonar valores para situarse cerca una oficina o una universidad.

Pero además la expansión monetaria generó una liquidez sin precedente que mantendrá bajas las tasas de interés por un buen tiempo, apuntalando los valores de las propiedades en el mundo.

En Argentina, con el cepo endurecido las familias que tienen capacidad de ahorro buscan sustitutos al dólar y a los instrumentos financieros que resultan refugio de valor, más allá de la baja renta que ofrecen, en sintonía con las tasas internacionales. El ladrillo, se convierte de ese modo en el equivalente a una suerte de un bono del tesoro de los Estados Unidos a 30 años.

También, con mercados de capitales menos desarrollados y una moneda nacional más débil, la financiación del gasto público por la pandemia COVID19 generó presión cambiaria y emisión de moneda local con su respectiva devaluación.

Con ello, se elevó la demanda de compra de divisas, la cotización de un dólar paralelo variable hizo que siete millones de argentinos que atesoraron 50.000 millones de dólares en los últimos tres años ven multiplicar su capacidad de compra de bienes durables, y aunque han aumentado por encima de la inflación general su patrimonio, no alcanzaron las valorizaciones del billete norteamericano, medido en pesos.

2.2 - TITULOS Y PALABRAS CLAVES

TITULOS

- **“La persona llegando a su primera vivienda como un inversor genuino”**
- **“Los emprendimientos inmobiliarios como la herramienta de resguardo y seguridad de sus ahorros y reservas”**



PALABRAS CLAVES

- **“La persona como un inversor”**
- **“Inversión de pequeña escala”**
- **“El ahorro y los recursos económicos de una persona”**
- **“Crecimiento económico y patrimonial para el futuro”**

2.3 - METODOLOGIA DE ANALISIS

La metodología de análisis aplicada, se desarrolla en el estudio de las posibilidades actuales en la Argentina, en el acceso a la primera vivienda, analizando las diversas alternativas crediticias y de financiación que en realidad sean lógicas y cumplibles para las personas.

Esto nos permitirá llegar a una conclusión en la cual la hipótesis que se plantea puede ser cumplida o no dependiendo de cada una de ellas.

En donde las opciones y métodos elegidos sean la mejor alternativa para cada caso, intentando que la hipótesis se pueda llegar a cumplir.

CAPITULO 3 - LA ACTUALIDAD ECONOMICA ARGENTINA

3.1 - LA EVOLUCION DE LA ECONOMIA ARGENTINA

ANEXO INFOBAE ¹

La historia económica Argentina tiene un recorrido donde queda evidenciado crisis económicas por diversos contextos, donde cabe destacar que estas crisis están ligadas a factores de oportunidades de inversiones y negocios en distintos campos según el momento de la historia.

El promedio de las crisis refleja que cada ocho años en la Argentina tomando la base desde que la Argentina es Nación acompañado de la caída del Producto Bruto Interno (PBI) cada cuatro años.

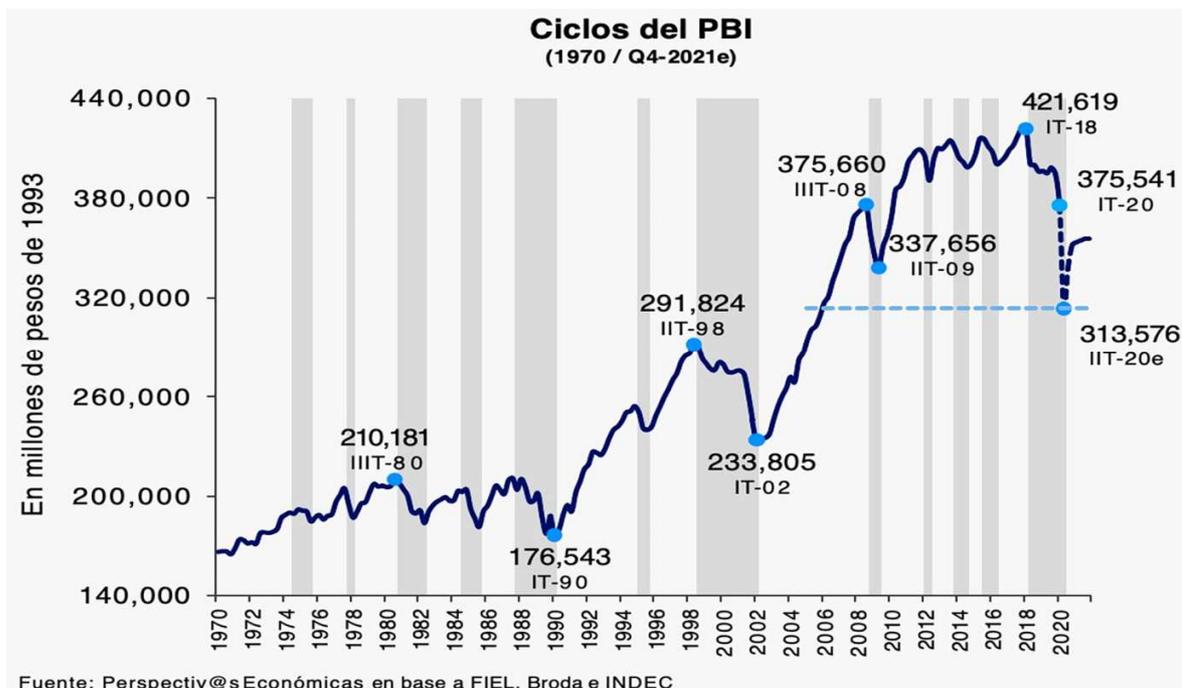


GRAFICO I: Fuente Reporte Inmobiliario – Borda e INDEC

Dentro de las crisis, la actual refleja una muy profunda. Muchos economistas la están considerando como una de las más fuertes, ya bautizándola como la Coronacrisis por la pandemia del COVID-19.

¹ Secco Luis (23 de Agosto de 2020). La historia de siempre: la lista de crisis económicas que se repiten cada 8 años desde que el país existe como nación. Infobae Recuperado de: <https://www.infobae.com/opinion/2020/08/23/la-historia-de-siempre-la-lista-de-crisis-economicas-que-se-repiten-cada-8-anos-desde-que-el-pais-existe-como-nacion/>



Tomando en cuenta sólo la parte económica, se mencionaron la “pre Pandemia”, en el primer trimestre del año, el PBI había caído ya en términos del no ajuste estacional al 4,8%, las inversiones un 9,7%, las exportaciones un 13,4% y el consumo privado un 6,8%, con respecto al mismo período de 2019.

La cuarentena estricta y temprana, convertida hoy en una de las más largas del mundo, hizo agravar y profundizar la baja en la economía.

Según Julián Porto Pérez define “La economía puede enmarcarse dentro del grupo de ciencias sociales ya que se dedica al estudio de los procedimientos productivos y de intercambio, y al análisis del consumo de bienes (productos) y servicios. El vocablo proviene del griego y significa “administración de una casa o familia”².

En el segundo trimestre del año 2020, El PBI cayó un 16% con respecto del primer trimestre del año, implicando una baja a un ritmo del 50% en el año, mucho más marcada que la cifra “sensación” de 32,9% de contracción del PBI norteamericano en igual período.

La depresión del PBI del segundo trimestre del año reflejada en el gráfico anterior será mayor a todas las de las crisis anteriores, incluso la recesión de los últimos dos años del 2001 y el primer trimestre de 2002, donde había una caída del 14,5% acumulado en tres trimestres, para recuperarse a partir de allí.

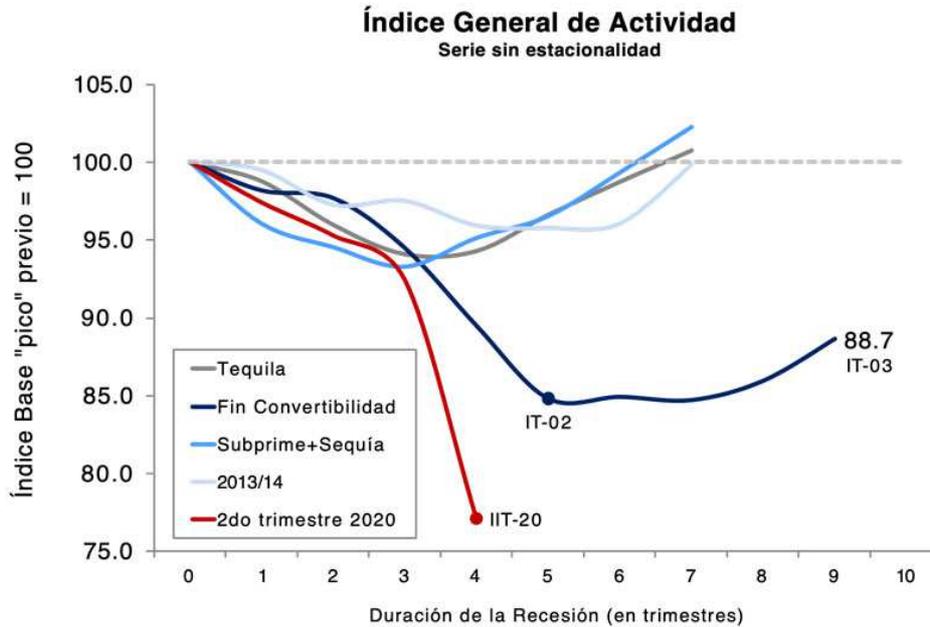
Es viable estimar que en el tercer trimestre de 2020 la economía muestra valores de mejoría, donde es probable que pueda existir algún vaivén, sobre todo por el estancamiento de la actividad de rubros totalmente paralizados, como la industria automotriz, el nuevo inicio tiene como dato que se empieza a dar desde un nivel del PBI similar al que se tiene como referencia 14 años antes.

Por desgracia, este sube y baja inicial resultará insuficiente para trazar la “V”, este es un vaivén claramente marcado que permitirá volver a los niveles de actividad previos velozmente.

Pensando y analizando un poco más allá de la Pandemia y estipulando una recuperación a partir del año próximo, a un promedio del 4% anual, que es el doble de la tasa de crecimiento que el presidente Alberto Fernández y el ministro de Economía Martín Guzmán, que han proyectado como viable y posible para la Argentina, un 2% anual, donde se volvería a tener el PBI tope de 2017 al 2025.

² Pérez Porto Julián (Año 2012). Definición de economía. Recuperado de: <https://definicion.de/economia/>

El tope del PBI en 2017, se podría decir que en 5 años, recién se podrá al nivel del PBI de 2011, y que se mantendría el rezago de 14 años, dando una claridad de que el creciente es nulo.



Fuente: Perspectiv@s Económicas en base a OJFerrerres & Asociados

GRAFICO II: Fuente Perspectivas económicas en base a OJFerrerres & Asoc.

Con todo lo mencionado, la Argentina tiene otra década de falta de crecimiento, como la que tuvo entre 1975 y 1990 con crecimiento nulo del producto bruto interno.

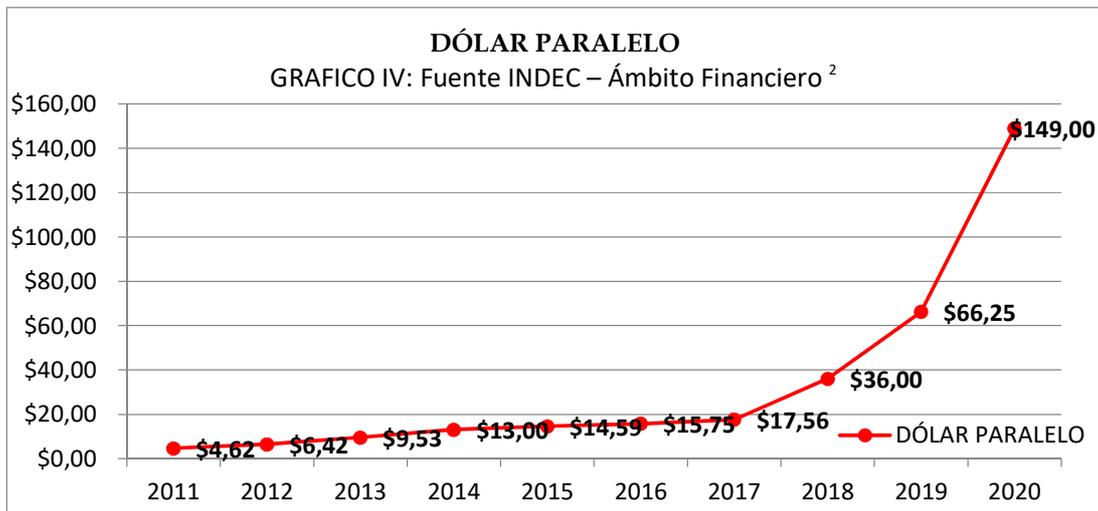
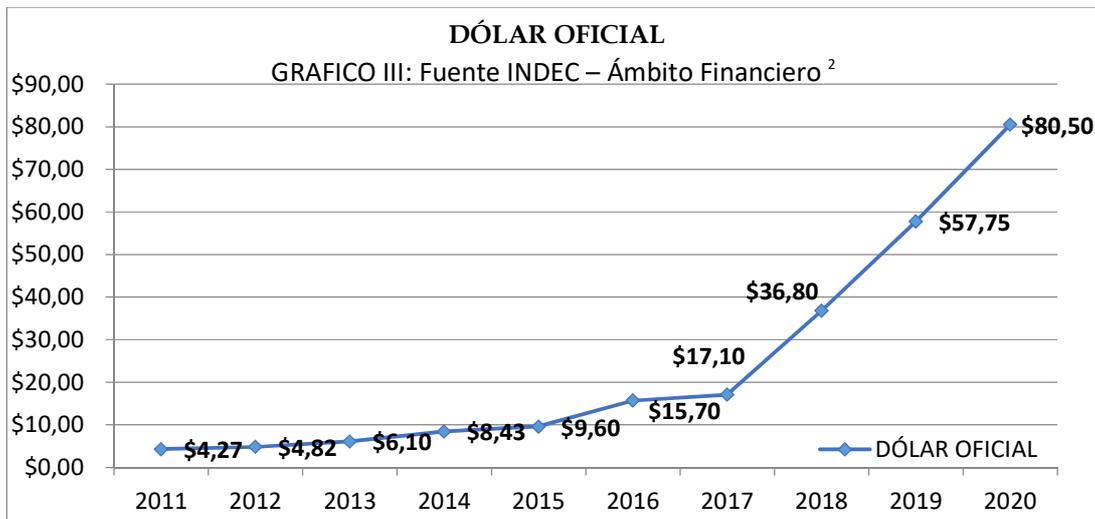
En el lapso que van desde 1975 a 2025 se habrán acumulado dos períodos de 15 años con crecimiento cero, con altibajos, pero queda evidenciado un aumento neto nulo, precisamente donde se encuentra el mayor desarrollo de la economía internacional de los que se tenga registros estadísticos a la fecha.

No es sencillo que la Argentina pueda volver a una etapa de desarrollo de una manera sustentable, considerando que esto se puede llegar a dar con decisiones y cambio radicales en la política económica Argentina.

Los problemas existentes tienen los instrumentos necesarios y un programa, pero con la aparición de la pandemia, el estado de turno, ha tomado decisiones gubernamentales antes y durante la realidad actual a nivel salud, y estas medidas son contrarias a las presunciones analizadas para escapar y salir airoso de su fracaso estructural.

Los temas a trabajar no implican que haya más Estado, incremento del gasto público, seguir generando más regulaciones o controles de los precios. La Argentina necesita más inversión en el sector privado, uno que tenga los incentivos emprendedores para que pueda ser más rentable, donde se invierta, se genere trabajo con un nivel de salario bien remunerado con bases en las ganancias de competitividad y productividad.

El dólar de los últimos 10 años y su evolución reflejan la volatilidad y el porqué de la situación actual.



² Estudio Del Amo (Diciembre 2020). Estadísticas de inflación. Fuente INDEC Ámbito Financiero. Rescatado de: <http://estudiodelamo.com/inflacion-argentina-anual-mensual-2020/>

3.2 - EL ESCENARIO ACTUAL Y SUS BENEFICIOS

ANEXO REPORTE INMOBILIARIO ⁴

Los notables cambios en los valores relativos, ha economizado el costo de construcción en dólares estadounidenses, en niveles realmente bajos, por otro lado los valores de tickets de las propiedades se vieron afectadas por la recesión actual, cayendo un 22% desde el pico de mediados del 2018, estos no se diluyeron a la misma velocidad que el precio de los mano de obra y materiales, medida en moneda mencionada, al valor que se consigue en el mercado actual.

La relación combinada entre ambos evento produce un nivel de rentabilidad interesante, denominado índice Q, que es el ratio entre el precio de mercado y el costo de construcción, la misma refleja que es un 250% por encima de los niveles que reflejaba en el año 2008, cuando Reporte Inmobiliario comienza a hacer publica en simultaneo datos de valores de ticket pretendidos de propiedades en los barrios de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con costos de materiales y mano de obra. El arbitraje entre una propiedad finalizada y un proyecto no es perfecto, es lógico pensar que esta brecha se irá comprimiendo en cuanto los desarrolladores aprovechen las alternativas dando una presión a la demanda y los costos reales de la construcción y donde el producto realizado sea volcado al mercado acompañando la real oferta.

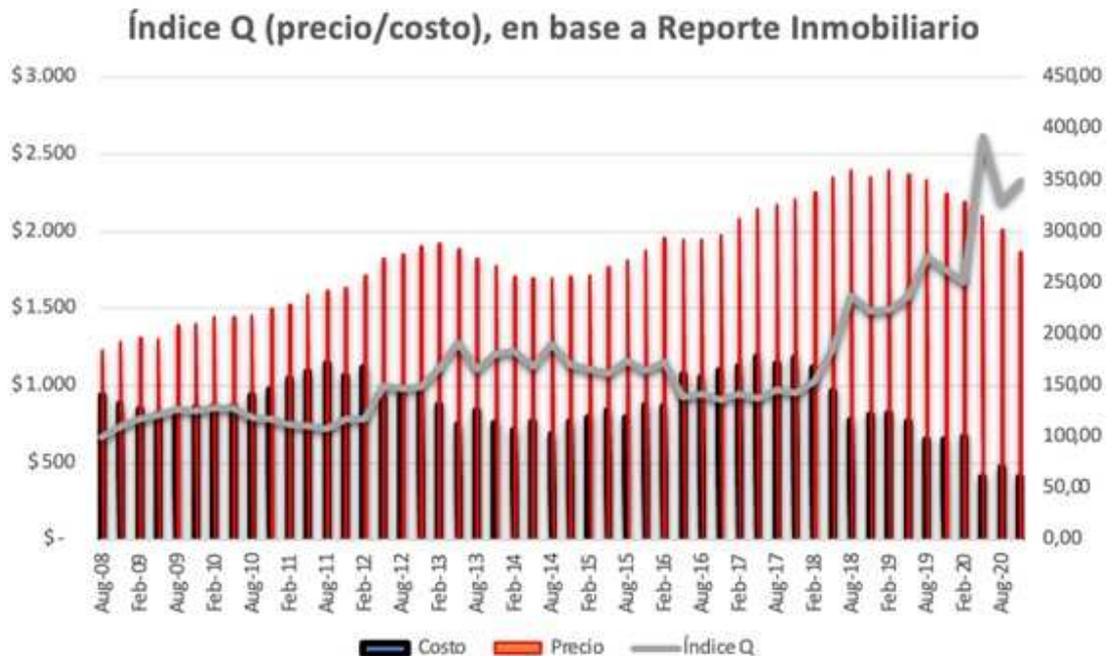


GRAFICO V: Fuente Reporte inmobiliario

⁴ Tenaz Martin. (Noviembre de 2020). Índice Q: un semáforo verde de las inversiones en construcción. Reporte Inmobiliario. Rescatado de: (ver website en anexos Pagina 37)



El índice contempla el costo de la construcción, sin impuestos, precio de la tierra, ni rentabilidad empresarial.

Los costos de construcción llevan más de dos años de baja en dólares. En términos constantes, los costos actuales son incluso menores a los de la crisis del 2002.⁵

En las crisis, el costo de construcción es el indicador más transparente para medir el desajuste de los valores de venta del mercado de la propiedad. Aceptado y reivindicado por las normas de valuación internacionales, el costo de reposición es un modelo que sugieren aplicar cuando las situaciones del mercado, como las actuales, se perpetúan desde hace un tiempo y donde la pandemia las profundizo en al año actual.

El costo de construcción trabaja en dos dimensiones, cuando se aplica en forma directa en la análisis de la inversión que se requiere como mínima e indispensable para la ejecución de la casa propia, lo expresa como un valor de alternativo ante la opción de compra de una vivienda ya existente, ya sea nueva o usada que oferta un tercero en el mercado. A partir de su evolución, regula el valor de los precios de venta del resto de la cartera de inmuebles usados.

En la Argentina, con sus mercados inmobiliarios dolarizados, donde es existente la devaluación con una recesión donde la inflación avanza bastante por debajo de la de la pérdida del valor de la moneda local frente al dólar se produce un ajuste del costo estudiado y medido en dólares siendo este un dato objetivamente correcto.

La inquietud a la que se somete esta información, es por cuanto periodo de tiempo tendrá en esa magnitud teniendo en cuenta que una obra involucra un lapso de tiempo no menor a un año según su volumen. La ventaja eventual ante la previa devaluación es clara.

Entonces y a partir de mediados del 2018 hasta noviembre de 2020 donde se encuentra el último dato de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), los costos de construcción aumentaron menos en relación al dólar mes a mes.

En un periodo de 30 meses corridos, transitan por debajo sin considerar el mes de diciembre, donde la brecha creció más aún. La reducción promedio medida hasta Septiembre es del 31,25 % en función a mediados del 2018 donde en 2020 la baja promedio alcanza el 45,8 %

⁵ Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción vs dólar. Reporte inmobiliario. Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3922-costo-de-construccion-vs-dolar.html>

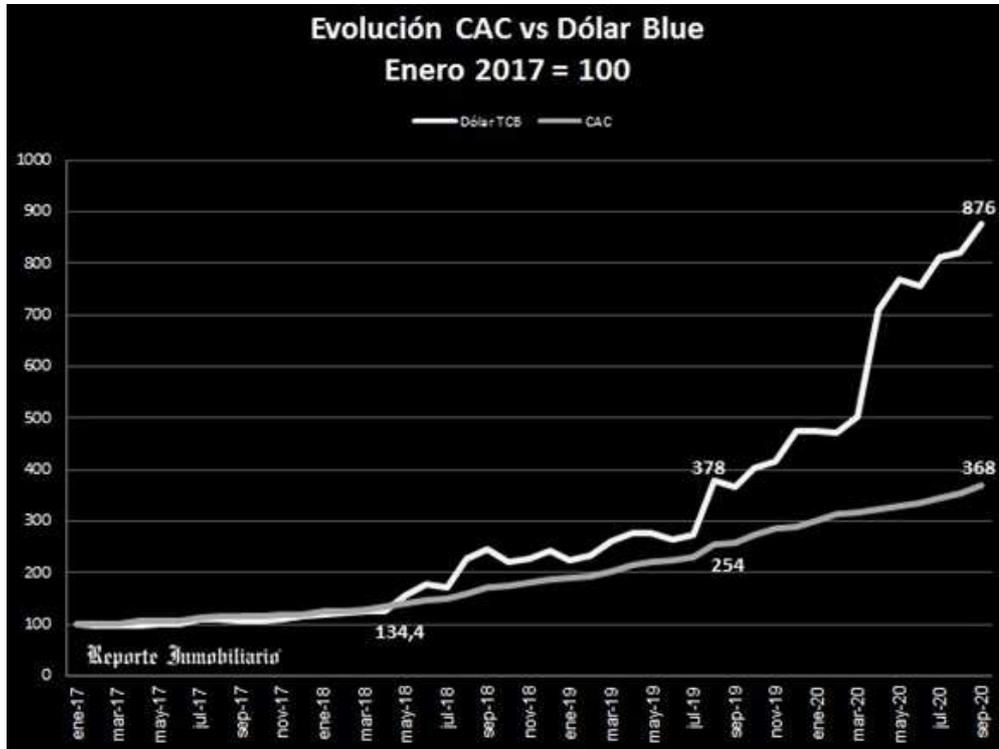


GRAFICO VI: Fuente Reporte Inmobiliario

De allí que los paradigmas que se podrían plantearse en un principio que tendían a amenazar la baja en el costo pierden credibilidad frente a un escenario que lleva 30 meses consecutivos y que se tornó más intensa en los últimos 12 meses distanciándose estática de la foto.

El costo continúa bastante por debajo de sus niveles máximos e incluso del promedio en los últimos doce años., todo el análisis es medido en dólar paralelo el cual marco una volatilidad intensa a la par de la que sufrió ese tipo de moneda en el transcurso del último mes.

⁵ Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción vs dólar. Reporte inmobiliario. Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3922-costo-de-construccion-vs-dolar.html>



3.3 - LA MODIFICACION DE LA LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y BIENES PERSONALES, QUE FAVORECE A LOS INVERSORES ⁶

ANEXO PRESIDENCIA DE LA NACION PROYECTO DE LEY

Dentro del escenario planteado desde 2020 a 2022, el 19 de octubre del 2020 se aprobó el proyecto de ley de impuesto a las ganancias y bienes personales, en el cual la idea principal como así se lo caratula "Régimen destinado a promover las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas realizadas en el territorio de la República Argentina".

Este proyecto tiene en características que hacen que en el lapso anteriormente mencionado, una serie de beneficios impositivos que generaran un disminución en el costo de los emprendimientos.

En primer lugar, incluye a todas las obras que tengan un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la misma, esto hace que ya muchos emprendimientos que cumplan esta condición pueden intentar aplicar el modelo planteado.

En relación al impuesto de los bienes personales, exime de impuesto al mismo hasta el 31 de diciembre de 2022 o 2 periodos fiscales, lo que ocurra primero.

Habrà una tasa que gozarán del diferimiento del pago del impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

En la Ley promueve la declaratoria de manera voluntaria ante el Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) de manera que si se declara moneda nacional o extranjera, ya sea que este en el país o en el exterior, tendrá la posibilidad de blanqueamiento en una cuenta especial para las inversiones en obras privadas en la República Argentina.

Este blanqueamiento podría ser utilizado por aquellas personas que tienen una situación impositiva no declarada y a los cuales será un adicional para hacerlo antes del 28 de febrero del 2021, quedando así eximidos con la declaratoria del pago del impuesto a las ganancias, impuestos internos, IVA, bienes personales y contribuciones a cooperativas, de los valores que se declaren.

⁶ Proyecto de ley. (Octubre de 2020) – Régimen destinado a promover las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas realizadas en el territorio de la República Argentina. Ley N° INLEG-2020-70548083-APN-PTE. Recuperado de www.boletinoficial.gob.ar



3.4 - LA REALIDAD DEL GOBIERNO ACTUAL Y LA FALTA DE CREDIBILIDAD

ANEXO LA NACION ⁷

En la Argentina actual, el gobierno de turno precedido por Alberto Fernández busca inversiones que vengan desde el exterior, aludiendo que el país ofrece muchas alternativas y que necesita que los inversores vengan y apuesten.

Según Alberto Fernández Presidente de la Republica, dijo: "Tenemos potencial. Lo que más nos hace falta es la confianza de los inversores y la llegada de los recursos para desarrollar proyectos",

Podemos observar que Argentina está intentando un acercamiento al mercado internacional, en una coyuntura donde la situación de la economía es delicada.

Por un lado, está la falta de dólares que tiene el país y la necesidad de dar buenas señales al Fondo Monetario Internacional (FMI), para la renegociación de la deuda externa existente, por otro lado, con estas actuales condiciones económicas, donde se intenta generar un equilibrio, donde el COVID-19 es a la actualidad un factor influyente en la falta de inversión, busca reactivar el desarrollo y la producción.

Según el Presidente Argentino dijo: "Es hora de construir un capitalismo solidario. Nos exige crecimiento económico y nos exige cohesión social. No podemos estar tranquilos con un modelo que promueve la concentración del ingreso en muy pocos y la distribución de la pobreza en tantos. Ese no es un buen capitalismo. Hay que hacer crecer la economía con un criterio solidario. Y hay que tener en cuenta el tema ambiental"

A partir desde la crisis económica desde el año 2001, y con una estadística cíclica ya mencionada de una crisis cada 8 años, el país tuvo un cambio gubernamental en la línea de pensamiento desde que el presidente anterior en año 2015 asumió la presidencia, donde existió desde el año 2003 a 2015, una línea gubernamental y que se vio cuestionada en los últimos años de su mandato, con Sr. Nestor Kichner en los primeros 4 años y los próximos 8 año por la Sra. Cristina Fernández de Kichner.

⁷ Alberto Fernández (8 de Octubre de 2020). Alberto Fernández: "Lo que más nos hace falta es la confianza de los inversores. AFP. La nación. Rescatado de: <https://www.lanacion.com.ar/politica/alberto-fernandez-lo-mas-nos-hace-falta-nid2473688>



En el año 2015, donde asumió el Presidente Mauricio Macri, existía una resistencia de la población para un cambio de los lineamientos, donde las decisiones de la nueva estructura gubernamental, dieron como resultado al año 2019, un nuevo rechazo y generando aún más desconfianza en el progreso de la Argentina.

En el Año 2019, asumió el presidente Alberto Fernández, con lineamientos que son actualmente, similares al mandato que va desde el año 2003 al 2015.

Entre críticas de los gobiernos, podemos observar que lo interesante es que la realidad actual que viven las personas ha fomentado la desconfianza y la falta de entusiasmo a invertir, donde las decisiones de los respectivos gobiernos, desarrollaron más la falta credibilidad en invertir que el desarrollo natural un país.

La intención de la información y las estadísticas enunciadas, es generar una realidad de donde está la República Argentina posicionada y que más allá del pasado, los datos solo generan una estadística real del presente pero no del futuro, y es allí donde llegar a desarrollar un modelo para inversores para pequeñas escalas, dando la posibilidad de invertir en desarrollos inmobiliarios a las personas fomentando la posibilidad de la primera vivienda, es lo que en realidad nos interesa en el desarrollo de este análisis.

⁷ Alberto Fernández (8 de Octubre de 2020). Alberto Fernández: "Lo que más nos hace falta es la confianza de los inversores. AFP. La nación. Rescatado de: <https://www.lanacion.com.ar/politica/alberto-fernandez-lo-mas-nos-hace-falta-nid2473688>

CAPITULO 4 - ANALISIS Y FACTIBILIDAD DE INVERSIONES

4.1 - TIPOLOGIA DE ANALISIS DE UN EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO ⁸

ANEXO REPORTE INMOBILIARIO



GRAFICO VII: Fuente Reporte Inmobiliario

El costo para cada metro cuadrado vendible para la tipología analizada llegó en septiembre a los \$ 69.178, lo que equivalía al primer día hábil de noviembre de 2020 a pesos 169 por dólar en el mercado paralelo a U\$S 409,34.

La volatilidad evidenciada durante el último mes por el tipo de cambio del dólar paralelo con una fuerte escalada y luego una desaceleración pronunciada que tensiona al tipo de cambio oficial, sumado a problemas de producción y distribución provocados por la pandemia y una mayor actividad de obras por apertura del ASPO generó durante octubre distorsiones en lo que respecta a las listas de precios de ciertos materiales de la construcción, con dilaciones en entregas y ajuste al alza en los precios.

⁸ Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción edificios. Reporte inmobiliario. Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3925-costos-construccion-edificios-noviembre-2020.html>

INDICE VIVIENDA MULTIFAMILIAR MODELO REPORTE INMOBILIARIO

Variación mensual de valor M2 vendible en dólares blue

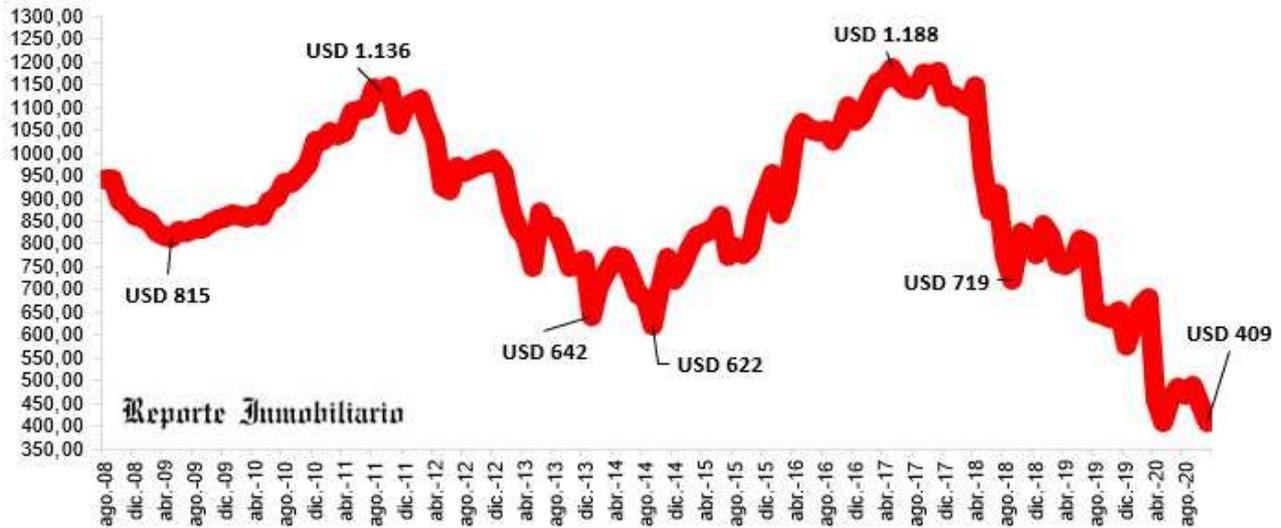


GRAFICO VIII: Fuente Reporte Inmobiliario

El modelo seleccionado, sobre el que se actualiza mensualmente el costo de construcción responde a una tipología o modelo ampliamente difundido en la actualidad.

Corresponde a un edificio entre medianeras de ocho pisos más retiro sobre un lote de 8,70 mts. de frente, compuesto por semipisos de dos ambientes. El edificio cuenta con SUM y piscina descubierta en azotea.

El modelo se basa en un caso real de una obra ya finalizada. La obra se lleva adelante mediante contratos separados, bajo dirección y coordinación de un profesional. Los valores no incluyen IVA, beneficio de empresa constructora y/o del desarrollador, ni honorarios profesionales.

⁸ Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción edificios. Reporte inmobiliario. Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3925-costos-construccion-edificios-noviembre-2020.html>

Cómputo		TC	165,00			Costos	
Totales		1.115 m2		Totales		196.073.036 \$	
Comunes + Estacionamiento		335 m2		Tierra		74.250.000 \$	
Vendibles UF (Ponderados)		780 m2		Obra		105.933.075 \$	
Local PB		0 m2		Indirectos		15.889.961 \$	
Cocheras		0 u		Tierra		74.250.000 \$	
Tierra				Total tierra		450.000 74.250.000 \$	
Valor de compra		USD 0		Valor de compra		USD 0 \$	
Canje metros		m2 0		Canje metros		m2 0 \$	
Intereses		0		Intereses		0 \$	
Gastos de escribanía		2,5% 11.250		Gastos de escribanía		2,5% 1.856.250 \$	
Comisión inmobiliaria		3,0% 13.500		Comisión inmobiliaria		3,0% 2.227.500 \$	
Obra				Obra		105.933.075 \$	
Costo del m2		u\$s/m2 95.000 IVA incluido (promedio del 15%)		Costo del m2		u\$s/m2 95.000 IVA incluido (promedio del 15%)	
Unidades Funcionales				Unidades Funcionales			
Cubierto		95.000 u\$s/m2 1.115 m2		Cubierto		95.000 u\$s/m2 1.115 m2 105.933.075 \$ 105.933.075 u\$s	
Semicubierto		47.500 u\$s/m2 0 m2		Semicubierto		47.500 u\$s/m2 0 m2 0 \$	
Descubierto		23.750 u\$s/m2 0 m2		Descubierto		23.750 u\$s/m2 0 m2 0 \$	
Indirectos				Indirectos		15.889.961 \$	
		15% % del costo obra				15.889.961 \$	

CUADRO III: Propiedad Intelectual

Este nuevo modelo, da la posibilidad de acercar a las personas como inversores en desarrollos inmobiliarios, a su primera vivienda.

En el caso de la opción N° 1 de arrendamiento aparente, una persona puede invertir dinero, al comienzo de la obra y recibirá en contraprestación, un valor en concepto de interés manteniendo sus ahorros en dólares, ese interés, es en realidad un porcentaje de arrendamiento de la unidad funcional en función al aporte a invertir.

Para ejemplificar, una persona que invierte para la construcción de un monoambiente de 35m2 en este emprendimiento, la suma de USD 20000 cuando el costo total de la unidad funcional es de USD 53340, tomando una costo de corte según el análisis anterior de USD 1524, el capital de inversión representa el 37,49%, y recibirá el mencionado porcentaje en concepto del alquiler como si la unidad estuviese terminada y arrendada a la fecha, si el monoambiente se arrendase a \$20000 mensual, la persona inversora recibirá la suma de \$7499 con sus respectivos ajustes hasta finalizar la obra y un recupero de su inversión en dólares a la venta de la unidad funcional.



En el caso de la opción N°2 de rentabilidad anual reflejada en m2, siguiendo con los mismos lineamientos de valores del caso N° 1, recibirá un 20.83% anual de rentabilidad en dólares, que se hará efectivo cumplimentando las reglas del arte y del construir, siempre y cuando se cumplan los tiempos estipulados máximos de obra y dicho valor será recuperado por el inversor al momento de la venta, en este caso ante una inversión de USD 20000, recibirá en el plazo de 24 meses si la venta se concreta en tiempo y forma, la suma de USD 29204.

4.3 - LAS POSIBLES INVERSIONES

Las personas en la actualidad, se encuentran, muchas de ellas, en distintos tipos de inversiones financieras con fines de crecimiento económicos no tan certeros

Las personas que se encuentra inmersas en la acción cotidiana de sus quehaceres laborales, generan un flujo de valores, que todos los días les permiten desarrollarse y transitar por la vida en el desempeño de las tareas que consideradas por ellos mismos, como la forma de vivir.

Muchas de estas personas, y más en la Argentina donde el concepto de la vivienda propia está arraigado a las costumbres propias de la ciudadanía, se ven en la necesidad de hacer que su dinero y sus reservas sea cada día mayor para lograr tal objetivo.

En el mundo en que vivimos y con la ayuda de la tecnología, la posibilidad de inversión está al alcance de la mano, con muchas alternativas y exceso de información, en la cual en muchos casos, desorienta y hasta puede ser contraproducente para el día de mañana para las primeras inversiones de las mismas.

En el análisis nos enfocamos, en un resumen donde concentramos las más cotidianas y a la cual estas personas se acercan:

A- Plazos fijos

Los plazos fijos son una herramienta en la cual las personas dejan un dinero a un tiempo determinado desde 30 días, y por ese tiempo reciben al finalizar el periodo un valor en concepto de interés de inversión con tasas pactadas, las tasas actuales reflejan un inversión poco conveniente debido que dependiendo la entidad bancaria ofrecen tasas de 37% y las mismas están sometidas a un nivel que no superan la inflación existente en los últimos años y de los crecimientos del dólar.



A pesar de los esfuerzos gubernamentales y las decisiones del Banco Central de la República Argentina, existen un gran número de pequeños inversores que ante el desconocimiento, eligen estas inversiones, con el fin de tener algún tipo de beneficio sin comprender que es una tasa de crecimiento y descuento, y si una inversión es rentable o no.

De este análisis consideramos que un plazo fijo, es una alternativa de inversión segura, pero a su vez, no es rentable, ya que su conversión en el transcurso de ese tiempo, reduce con interés su poder adquisitivo al momento de la inversión por la economía actual.

B- Fondos Comunes de Inversión

Los fondos comunes de inversión, son una cartera de activos financieros como acciones y bonos principalmente, son otra alternativa de fácil accesibilidad para realizar una inversión, es una opción, que a la actualidad, se recomienda hacerla a cortos plazos.

La ventajas de esta inversión son la liquidez, ya que a diferencia de los plazos fijos no hay que esperar el tiempo estipulado y se puede disponer de la inversión en un plazo de 24hs a 48 hs, si bien los fondos comunes de inversión tienen una mejor reputación por su rentabilidad, su complejidad aumenta para el pequeño inversor, ya que hay que tomar en cuenta algunos parámetros, cuando comprar, cuando vender, las comisiones por las operaciones y tener en claro que la variabilidad de las tasas en función a la realidad de la moneda local

Este tipo de operaciones está orientado a un perfil conservador en inversiones, en el cual el inversor tiene que tener un mayor conocimiento del mercado, ya que las decisiones de compra-venta de los fondos elegidos modifican las tasas en función a la economía del

C- Bonos

Los bonos están orientados a un perfil moderado de inversores, los mismos tienen un sistema de funcionamiento similar a los plazos fijos, con algunas variables.

En primer lugar, el valor los intereses y beneficios se reciben al inicio de la inversión, a diferencia de los plazos fijos que es al finalizar, o en cada periodo que



este estipulado en el plazo del mismo bono, como por ejemplo un bono anual con vencimiento a 5 años, en el cual cada año recibirá el inversor los intereses correspondientes a la inversión, para lo cual, a los mismos se le aplica una tasa de descuento, que es el porcentaje que pagara el bono en un plazo determinado.

Los bonos existen de varios tipos y características, los más utilizados son los bonos del estado, corporativos y de rescate anticipado.

Este tipo de inversión, se las considera de mayor riesgo que los plazos fijos y los fondos comunes de inversión, para lo cual es conveniente elegir bonos del estado o de empresas con tasas equilibradas y no tan ambiciosas, generando de esta manera un mejor equilibrio en el cobro de los mismos, sabiendo que a menor tasa, mayor es la seguridad del bono, ya que la seguridad de los mismos y las garantías del inversor son importantes, y que el elegir un bono seguro implica menos rentabilidad.

Los mismos pueden ser en dólares o en pesos y dependiendo la cartera su rentabilidad, oscila en dólares entre el 4.5% y el 12% aproximadamente.

D- Acciones

Las acciones son títulos que representan las acciones de una empresa, en la cual las personas deben tener una cuenta título, esto es algo que los bancos otorgan y su tramitación es sencilla y simple.

Con la compra de una acción tenemos que entender que estamos comprando una parte de una empresa y que esa acción tiene un valor que es variable día a día el cual determina el precio de la acción. Este instrumento es para personas de perfil agresivo y está siendo muy utilizado en la actualidad, para la compra de moneda extranjera. Para ello existen los certificados de depósito argentino (CEDEAR), que son una herramienta en la cual sociedades jurídicas emiten certificados en pesos por un valor equivalente a acciones de otros mercados.

Las personas ante el cepo y la imposibilidad de compra de moneda extranjera, invierten en pesos en acciones que cotizan en dólar para lograr una dolarización, ya que los CEDEAR están dependientes de la bolsa de los EE.UU. y por ende sus variaciones dependen de ella.

El dólar Liqui y el dólar MEP, son mecanismos para la posesión de la moneda extranjera por el mercado de acciones.



Más allá de la utilización de estos instrumentos para la posesión de la moneda extranjera, las acciones son otra alternativa de inversión, que si bien puede ser muy rentable, comprando y vendiendo en tiempo y forma, esto depende de tener mucho conocimiento de economía mundial y entender que es el mercado más diversificado y riesgoso, ya que se puede ganar como perder, entendiendo que a una empresa le puede ir bien o mal, y por ese perfil lógico, una acción baja o sube como primer concepto, más allá de las miles de variantes económicas que puedan afectarlas.

4.4 - COMPARATIVAS DE INVERSIONES

Las personas tienen en su poder la posibilidad de invertir, está claro que los escenarios más habituales de inversión están constituidos por el mercado financiero, ya que los medios de comunicación y la tecnología facilitan las inversiones de manera virtual de manera sencilla en el cual un simple clic en la computadora o el celular las hacen efectivas.

Dentro del análisis, sintetizamos y estimamos cuales son los tiempos sugeridos para una inversión, para lograr rendimientos aceptables y lo menos riesgosos posibles.

Inversion	Tasa Nominal Anual (TNA)	Plazo Sugerido
PLAZOS FIJOS	34% a 37%	30 días
FONDOS COMUNES DE INVERSION	Variable entre 15% al 45%	90 días
BONOS EN USD	4.5 a 12%	Variable
ACCIONES	Variable	3 a 5 años

CUADRO IV: Fuente BCRA

Aunque las tasas pueden oscilar, los plazos sugeridos y elegidos también, es recomendable la diversificación de inversiones tomando en cuenta que las mismas producen mayor seguridad al estar divididas, reduciendo el riesgo, aunque generen menor rentabilidad.

Los emprendimientos inmobiliarios más habituales, dependiendo del proyecto, tiene un plazo de ejecución de 2 a 3 años aproximadamente y su rentabilidad anual en dólares tiene una oscilación variable, que en parámetros generales y tomando en cuenta que los desarrollistas buscan lograr como objetivo una rentabilidad mínima del 15% en dólares en adelante, podemos afirmar que es una tasa de interés anual de referencia.

La persona, ya inversora y con la información necesaria, decidirá.



4.5 - IMPLEMENTACION LEGAL DEL MODELO

Dentro del campo contractual, existen múltiples formas de darle legalidad a los emprendimientos, dando seguridad de carácter jurídico a todos los participantes.

Existen, tal como mencionamos anteriormente, alternativas contractuales que detallaremos para el desarrollo de los emprendimientos inmobiliarios.

El fideicomiso inmobiliario es un contrato celebrado por escritura pública (ley 24.441) por el cual una persona, el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro fiduciario, quien estará obligado a ejercerla en beneficio de quien se designe beneficiario y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario.

Según Lisoprawsky- Del Sel “El fideicomiso es un contrato complejo. No tiene un fin en sí mismo, siendo tan solo una herramienta adaptable a innumerables situaciones y negocios que usted puede utilizar en su beneficio. Como se ha señalado con acierto “se trata de un contrato notablemente dúctil al que puede caracterizárselo como un recipiente al que cada cual puede ponerle un contenido, lo que abre un abanico de posibilidades bajo los cuales basta con transferir un bien cualquiera con el propósito de obtener una finalidad lícita, para llenar ese continente con aquel contenido” (Lisoprawsky - Del Sel)⁹

En el fideicomiso inmobiliario existen 4 Integrantes habituales:

El o los fiduciantes son aquellos que serán los inversores del inicio del desarrollo inmobiliario, los cuales son los inversores que tanto aportando el terreno o valores para la adquisición del mismo e dar el comienzo a la ejecución de la misma.

El fiduciario es aquel el cual velara por llevar a cabo el objetivo del contrato del fideicomiso, es el encargado de administrar y desarrolla las tareas necesarias desde el inicio hasta el fin del emprendimiento.

Los beneficiarios adherentes o no, son los adquirentes de la unidades funcionales del emprendimiento inmobiliario. Los valores aportados por los beneficiarios son los que el fiduciario administrara para abonar a los fiduciantes los activos invertidos con sus respectivos dividendos. Estos podrán ser inversores desde el inicio o en etapas de ejecución de la obra para lo cual tendrán distintos requerimientos dependiendo el momento de la inversión.

⁹ Lisoprawsky – Del Sel. (Octubre de 2010). Fideicomiso Inmobiliario. Ministerio de Justicia y Derechos humanos de la República Argentina Rescatado de: (ver website en anexos Pagina 37)



El **fideicomisario** es figura en la cual será el adquirente final de las unidades del emprendimiento.

Dentro de las opciones planteadas en la hipótesis, en el caso N° 1 de arrendamiento aparente, las personas podrán invertir en una pequeña escala.

El desarrollista tendrá contemplado un porcentaje del emprendimiento en unidades funcionales, para dar la alternativa de que las personas puedan invertir con esta opción, donde recibirá los valores de las mismas como beneficiarios adherentes en porcentual y abonara mensualmente un valor en pesos por el supuesto alquilar una unidad funcional, ya como si estuviese construido, dando por un lado, la posibilidad de una renta en pesos mensual a los inversores de pequeña escala y manteniendo su capital inicial que será reintegrado a los mismos, una vez se haya entregado la unidad funcional al fideicomisario que terminara siendo el usuario final.

En el caso N° 2, de rentabilidad anual reflejada en m², el pequeño inversor recibirá la totalidad de su inversión con las rentabilidades del proyecto, al finalizar la obra, con la entrega de las unidades funcionales y se verá reflejada en m² de las unidades decididas para esta opción, para lo cual el reintegro de sus valores aportados dependerá de la venta de dichas unidades.

Las sociedades es otra de las alternativas legales para la implementación legal, ya sea Sociedad Anónima (S.A.), Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L.) o Sociedad Anónima Simplificada (S.A.S.).

Según Isabela Pucci (2018) “La comparación entre la S.A., la S.R.L. y la SAS nos lleva a concluir que, societariamente, la SAS es el tipo social más conveniente por la mayor flexibilidad que otorga a los socios para decidir sobre su funcionamiento y porque irrogaría, en principio, menores costos. De todos modos, antes de tomar una decisión, deberán evaluarse siempre todas las variables involucradas en la constitución y posterior vida de la sociedad (impositiva, regulatoria, contable, etc).”¹⁰

Las mismas presentan características similares, en donde las personas las aportantes de capital, son socios y tendrán un porcentaje de la sociedad en concepto de acciones. La elección del modelo de implementación legal al cual se utilizara en el emprendimiento, estará estipulado por el desarrollista, enfocando cual es el más conveniente y adecuado, en función al tipo de emprendimiento y su economía.

¹⁰ Pucci Isabela de Ortiz Silva, Alfonso, Pavic & Louge. (6 de Septiembre de 2018). Comparación entre la S.R.L., S.A. Y S.A.S. Rescatado de: (ver website en anexos Pagina 37)



CONCLUSIONES

Partiendo de la hipótesis inicial y luego de un análisis realizado en el desarrollo de las páginas, podemos validar la posibilidad y afirmar que se puede invertir en pequeñas escalas, de manera progresiva y regular, para acceder a maximizar recursos y adquirir la primera vivienda en un futuro.

Aunque las inversiones en emprendimientos inmobiliarias resultan para las personas como una alternativa distinta a las inversiones tradicionales en los mercados financieros, muchas de las mismas ante el desconocimiento y la falta de ganas de interiorizarse, eligen no invertir o invertir en algún instrumento que no le requiera una análisis y les sea más simple, aun simplemente aceptando la tasa de mercado actual que le ofrecen, por el simple hecho de beneficiarse con algo o tener menores pérdidas entendiendo que actualmente hay una inflación que desvaloriza la moneda y el poder adquisitivo.

La falta de financiación es por un lado un factor condicionante para la compra de la primera vivienda, pero las opciones planteada son posibles tanto para el desarrollista, como para pequeños inversores, donde el mismo involucre una parte del emprendimiento para tal fin.

Las oportunidades dentro del proyecto para los inversores resultan atractivas y es viable que sean parte de actividades y tareas para la concreción del emprendimiento.

La coyuntura actual dada por los costos actuales de la construcción muy bajos, la preservación de la moneda en ladrillos dolarizados, los beneficios de rentabilidad por los elementos mencionados, y que sumado a las medidas gubernamentales fomentando la obra privada, es sin duda, para las personas una excelente opción en la actualidad.

Establecer un modelo de inversiones para estos pequeños inversores es el inicio de una nueva herramienta de financiación para los desarrollistas en el sector privado y porque no, publico también.

Por otro lado, lo más importante, es que las personas logren hacer una inversión inmobiliaria real, donde sus beneficios no sean un aprovechamiento por las imposibilidades económicas y donde el equilibrio entre los ahorros de su vida, sumado a sus devengamientos mensual y sus posibilidades, sean tangibles y beneficiosas.



Sería valioso que los desarrolladores, empecemos a tomar conciencia que hay un mercado cautivo desaprovechado, que los pequeños inversores y que son totalmente compatibles entre sí.

Para concluir, el aporte verdadero de este modelo es que nos da la posibilidad de empezar un sistema nuevo en la Argentina, que con el pasar de los años puede ser continuado, pudiendo así, colaborar con la resolución de una problemática que se está asentando cada día más, de la imposibilidad de acceso a la vivienda propia a mediano plazo.

Agradezco a todos los lectores, Saludos
Arq. Leonardo Fabián D'Anna



BIBLIOGRAFIAS

- Keller Gary, (2005). El inversionista millonario de bienes raíces. New York, Colombia: KW
- Fisher Steven, (2013). La guía del inversionista de inmuebles comerciales inversionista millonario de bienes raíces. Atlantic group, Florida (Spanish Edition)
- Proyecto de Ley de Impuesto a las ganancias y Bienes personales - 2020
- NC Kurt, (2009). Construyendo una empresa desde cero. Ediciones LEA, España.
- Reca Estela, (2006). Principios de la Gestión Inmobiliaria. Ediciones BRE, España.
- Litwak Martin (2018). Como protegen sus activos los más ricos y porque deberíamos imitarlos. Music Brokers Argentina SA, Argentina.
- Ken Mcelroy, (2019). El ABC de los bienes raíces, BZK Press Rich Dad advisors, Colombia.

ANEXOS

- Secco Luis (23 de Agosto de 2020). La historia de siempre: la lista de crisis económicas que se repiten cada 8 años desde que el país existe como nación. Infobae
Recuperado de: <https://www.infobae.com/opinion/2020/08/23/la-historia-de-siempre-la-lista-de-crisis-economicas-que-se-repiten-cada-8-anos-desde-que-el-pais-existe-como-nacion/>
- Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción vs dólar. Reporte inmobiliario.
Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3922-costo-de-construccion-vs-dolar.html>
-



- Proyecto de ley. (Octubre de 2020) – Régimen destinado a promover las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas realizadas en el territorio de la República Argentina. Ley N° INLEG-2020-70548083-APN-PTE. Recuperado de www.boletinoficial.gob.ar
- Tenaz Martin (Noviembre de 2020). Costo de construcción edificios. Reporte inmobiliario. Recuperado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3925-costos-construccion-edificios-noviembre-2020.html>
- Pérez Porto Julián (Año 2012). Definición de economía. Recuperado de: <https://definicion.de/economia/>
- Bulat Santiago (17 de Noviembre de 2019). El difícil acceso a la vivienda propia en un mercado inmobiliario dolarizado. La nación. Recuperado de: <https://www.lanacion.com.ar/economia/dolar/economia-cotidiana-el-dificil-acceso-a-la-vivienda-propia-en-un-mercado-inmobiliario-dolarizado-nid2306966>
- Grosz Martin (Agosto de 2017). Las inversiones de la clase media, poco rentables: la mayoría va a lo seguro y pierde con la inflación. Clarín. Recuperado de: https://www.clarin.com/sociedad/ahorros-clase-media-mal-invertidos-mayoria-va-seguro-pierde-inflacion_0_ry3A9X9vb.html
- Estudio Del Amo (Diciembre 2020). Estadísticas de inflación. Fuente INDEC Ámbito Financiero. Rescatado de: <http://estudiodelamo.com/inflacion-argentina-anual-mensual-2020/>
- Izrastzoff Iuri. (8 de Junio de 2015). ¿Cómo funciona el fideicomiso inmobiliario?. Izrastzoff Bienes Raíces. Infobae. Rescatado de: <https://www.infobae.com/2015/06/08/1734024-como-funciona-el-fideicomiso-inmobiliario/#:~:text=El%20fideicomiso%20inmobiliario%20es%20un,y%20a%20transmitirlo%20al%20cumplimiento%20de>



- Alberto Fernández (8 de Octubre de 2020). Alberto Fernández: “Lo que más nos hace falta es la confianza de los inversores. AFP. La nación Rescatado de: <https://www.lanacion.com.ar/politica/alberto-fernandez-lomas-nos-hace-falta-nid2473688>
- Tenaz Martin. (Noviembre de 2020). Índice Q: un semáforo verde de las inversiones en construcción. Reporte Inmobiliario. Rescatado de: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3929-indice-q-un-semaforo-en-verde-para-las-inversiones-en-construccion.html>
- Pucci Isabela de Ortiz Silva, Alfonso, Pavic & Louge. (6 de Septiembre de 2018). Comparación entre la S.R.L., S.A. Y S.A.S. Rescatado de: <https://abogados.com.ar/comparacion-entre-la-srl-la-sa-y-las-sas/22092#:~:text=En%20el%20caso%20de%20la%20S.A.U.%2C%20el%20capital%20debe%20integrarse,al%20momento%20de%20la%20suscripci%C3%B3n.&text=La%20S.A.%20y%20la%20S.R.L.,m%C3%A1s%20socios%20y%20la%20S.R.L.&text=Respecto%20a%20la%20responsabilidad%20de,acciones%20que%20suscriban%20o%20adquieran.>
- Lisoprawsky - Del Sel. (Octubre de 2010). Fideicomiso Inmobiliario. Ministerio de Justicia y Derechos humanos de la República Argentina Rescatado de: <http://www.saij.gob.ar/daniel-enrique-butlow-fideicomiso-inmobiliario-20-consejos-practicos-renovados-actualizados-nuevo-codigo-civil-comercial-nacion-dacf200010/123456789-0abc-defg0100-02fcanirtcod?&o=122&f=Total%7CFecha%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema/Derecho%20civil%5B3%2C1%5D%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%5B5%2C1%5D%7CJuridicci%F3n%5B5%2C1%5D%7CTribunal%5B5%2C1%5D%7CPublicaci%F3n%5B5%2C1%5D%7CColecci%F3n%20tem%Etica%5B5%2C1%5D%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina&t=3819>