

# Inmobiliario



20.03.12

## Emprendimientos



# Operar en moneda nacional

16/03/2012

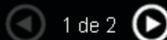
El aumento de los costos de la construcción y el dólar "planchado" empujan a los desarrolladores a comercializar sus productos en pesos. Claves del negocio.



### Fotos



**PARA PAGAR EN PESOS. Quartier Madero Urbano aprovecha dos viejas casonas para los amenities de una torre.**



En un mercado inmobiliario acostumbrado históricamente a operar en dólares, el hecho de que se lancen desarrollos para pagar en pesos puede ser considerada toda una novedad. Y más aún que lo sea porque así es como se obtienen mayores beneficios. Lo cierto es que esta tendencia, que apareció en forma muy tímida durante el año pasado –en especial a raíz de las restricciones para comprar divisa estadounidense vigentes desde la primavera de 2011–, ya es una posibilidad a la vista de los emprendedores y, en muchos casos, más que un acto de patriotismo monetario, una necesidad.

### TAGS

- ▶ Dólar
- ▶ Mercado inmobiliario

"En los últimos años, si muchos desarrolladores hubieran vendido en pesos habrían ganado mucho más que con la preventa en dólares", asegura el consultor en real estate Juan Carlos Franceschini, titular de CDI Consult. Es que los materiales de construcción, los pagos a los contratistas y los salarios se abonan en pesos (salvo algunos insumos muy específicos como los ascensores o mármoles importados), mientras que el dólar lo hizo en una proporción mucho menor. Para ponerlo en cifras, durante el año 2011 el costo de la construcción según el INDEC aumentó el 17,4 %, mientras que la paridad dólar/peso subió algo menos de la mitad: 7,49 %.

De esto surge que cobrar el 100% de los ingresos en dólares "planchados" y pagar un 95% de costos crecientes en pesos resulta claramente desfavorable: "La cuota en dólares no cubre el costo esperado", asegura Emi Primucci, presidente del Grupo Bainter, que está construyendo en Avellaneda el megaemprendimiento Estrella del Sur, tres torres de 27 pisos cada una con 100.000 m2 totales cubiertos, que se comercializa íntegramente en pesos.

La conclusión es obvia: el tipo de cambio no llega a cubrir el alza de los costos (ver cuadro adjunto). Si a esto se le suman las limitaciones para comprar dólares –que afecta a los compradores–, vigentes desde el 31 de octubre, se entiende que haya cada vez más emprendedores que hoy venden aproximadamente el 30% del valor fijo en dólares y el resto en pesos, o en dólares pero ajustable por el costo de la construcción.

"El que cobra dólares luego tiene que venderlos al cambio oficial para comprar insumos o pagar la mano de obra, porque es obvio que un emprendimiento serio tiene que ser absolutamente legal y transparente en todos sus pasos", plantea Miguel Camps, presidente de la desarrolladora Argencons, poniendo el dedo en la llaga.

Esta firma es, tal vez, la primera del mercado en lanzar un emprendimiento de gran envergadura que, a través de un fideicomiso, se comercializa con pagos por el 90% en pesos y sólo un 10% de adelanto en dólares. Se trata del edificio Quartier Madero Urbano, 23 pisos de estudios profesionales y *suites* (monoambientes), que demandará una inversión de US\$ 46 millones y está ubicado en la franja delimitada por las avenidas Paseo Colón y Huergo, en la transición entre Puerto Madero y San Telmo. Eso sí: el monto resultante de las 22 cuotas impresiona por lo abultado: \$ 20.000.

Un detalle no menor para el éxito de esta operatoria, según confían fuentes de Argencons, es la posibilidad de pagar el terreno con unidades y no en dólares, ya que pagar con obra es la forma más eficaz de sortear las restricciones para comprar dólares en todos los eslabones de la cadena.



## Lo último en ARQ

- Sinuosidad en una manzana ... ▶
- La ciudad de los balcones ▶
- El CPAU analiza el Código ▶
- Recordatorio de agua y hormigón ... ▶



### Secciones

- Home
- Arquitectura
- Urbano
- Construcción
- Inmobiliario
- Diseño
- Mi Estudio
- Archivo Clarín Arquitectura
- Siglo XXI
- ARQtv
- Premios ARQ
- Clarín.com

### Sitios amigos

- Clarín.com
- Bien casero.com
- Deautos.com
- Argenprop.com
- Empleos.clarin.com
- Entremujeres.com