
INFORME SECTORIAL • 11 de Junio • 2013
Año 11 - Número 466

Por Lic. Carlos Seggiaro.

1 – LA MARCHA DE LA ECONOMÍA ARGENTINA

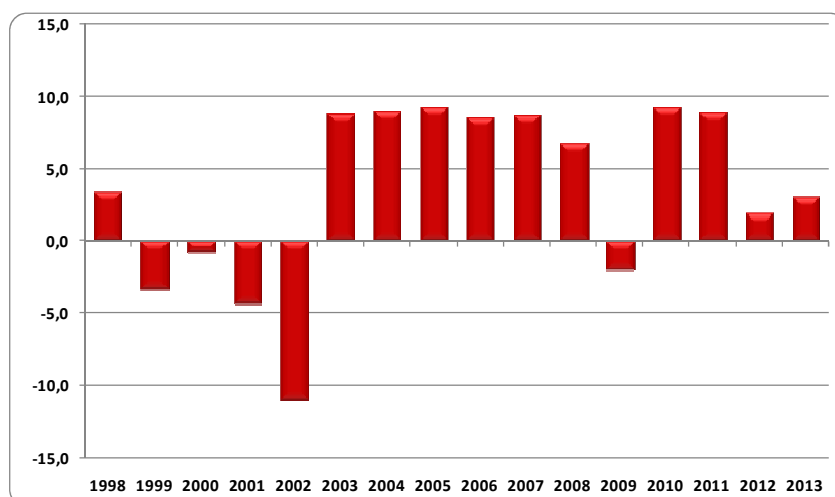
Lo que se preveía está ocurriendo. Lenta y progresivamente la actividad económica del país comienza a dar algunas señales de recuperación. La producción de autos creció un 32 % interanual en mayo, hasta alcanzar las 79.590 unidades. La venta de materiales para la construcción aumentó un 9,3 % en mayo, también en relación al mismo mes del año pasado. En ese contexto, los despachos de cemento, por ejemplo, aumentaron un 10,1 %.

El índice Líder, que elabora la Universidad Torcuato Di Tella y busca anticipar cambios de tendencia en el ciclo económico, creció en abril 2,6 % contra marzo pasado y 3,6 % contra abril del año pasado. Según el modelo elaborado, la probabilidad de ingresar en una fase expansiva de la economía se ubica en torno al 93 %.

Está claro que la apuesta del Gobierno pasa por generar una recuperación en el nivel de actividad económica, sobre todo entre junio y octubre. El aumento en la Asignación Universal por Hijo, las Asignaciones Familiares, el cierre de una buena parte de las paritarias con aumentos en torno al 24% y el medio aguinaldo, son piezas esenciales para entender este comportamiento. La demanda, sobre todo de bienes de consumo, está comenzando a reactivarse desde este mismo mes.

Este escenario tiende a confirmar las proyecciones con respecto al desempeño del país que ya se habían planteado a fines del año pasado, y que expresaban que la economía, que estuvo al borde de la recesión el año pasado, tendría un desempeño algo más positivo en el 2013, aunque en un contexto sumamente discreto. De confirmarse estos pronósticos, el llamado PBI aumentaría este año entre un 2 % y un 3 %, cifra que se encuentra obviamente muy lejos de las tasas de crecimiento de la década pasada.

Crecimiento de la Actividad Económica Argentina



2 – LOS MERCADOS AGROPECUARIOS Y EL ALQUILER DE CAMPOS PARA LA PROXIMA CAMPAÑA

Desde hace ya algún tiempo venimos planteando desde este Informe que el contexto internacional y el probable comportamiento de las variables económicas plantea un “combo” altamente riesgoso para los productores agrícolas en la Argentina de cara a la próxima campaña y que, en ese contexto, hay que ser sumamente cauteloso al momento de tomar decisiones. También hemos expresado que los actuales valores de los alquileres de los campos apuntan a ser incompatibles con los márgenes brutos que podrían convalidarse en mayo del 2014.

Nuestro recorrido habitual por diversas localidades de la región pampeana durante las últimas semanas confirma que se está produciendo un fuerte debate entre propietarios y arrendatarios, marco en el cual se están convalidando bajas en muchas partes, algo que nos parece altamente saludable. También observamos que la concreción de operaciones se encuentra demorada y hay muchas contraofertas entre las partes involucradas.

A continuación, transcribimos comentarios aparecidos en algunos medios de comunicación durante la última semana, que se ubican en la misma línea que nuestras opiniones.

- “Un propietario de Arias (Córdoba), hizo un remate para alquilar su campo de muy buena aptitud agrícola, por el que el año pasado obtuvo 16 quintales por hectárea adelantados. Se quedó con la mejor oferta, que consistió en 4 qq/ha al firmar y 1 quintal por mes hasta la finalización del contrato, lo que sumó 13 qq/ha. La valuación de los quintales es en función de la soja mayo 2014, para que el arrendatario pueda calzar ventas de grano con alquileres”. (Carlos Moreno).

- “En Rufino, por ejemplo, se hizo un acuerdo con una reducción del 15 por ciento de los quintales por hectárea respecto del año pasado, con un pago al momento de firmar el contrato y otra cuota en diciembre, cuyos montos no superan el 50 por ciento del total. El resto se pagará en mayo de 2014”. (La Nación).

- Según Guillermo Villagra, de la firma Openagro, los alquileres son las únicas variables en las que el productor puede ajustar ante la merma de rentabilidad. Según dijo, los precios se negociarán con una baja de hasta 20 %, dato que también respalda Pedro Nordheimer, de la inmobiliaria especializada en el sector rural que lleva su apellido. “Los precios de los alquileres se están negociando entre 15 % y 20 % menos, y el mercado está muy frío”. También cambiará definitivamente la forma de los contratos de arrendamiento”. (El Cronista).

- “Para nosotros, hay una baja en los alquileres, en quintales, de 10 a 15 % y la operación está cambiando. Lo que era con pago adelantado al contado ahora se celebra una parte al contado y con relación a determinados quintales a entregar. Se hacen más a riesgo”. (Roberto Frenkel – Bullrich Campos).

- “En materia de precios los campos de la zona núcleo que estaban en 20 quintales se negocian en 18 a 17. En el centro bonaerense, los que estaban en 12 o 13 quintales ahora se encuentran dos quintales menos. De igual modo, en el oeste, los buenos establecimientos que rondaban 11 a 12 quintales en este ciclo se ubicarían en el rango de 8 a 10 quintales. En algunas zonas, como Tres Arroyos y San Cayetano, los valores tienden a mantenerse con 9 a 10 quintales, eso ocurre porque hubo una cosecha aceptable”. (La Nación).

3 – LOS “CEDIN” Y EL MERCADO INMOBILIARIO ARGENTINO

A través de la Resolución General 3509 la AFIP reglamentó el viernes pasado la llamada Ley de Exteriorización Voluntaria de moneda extranjera no declarada y dispuso que los interesados en participar del blanqueo puedan ingresar al régimen desde el 1 de julio hasta el 30 de septiembre, aunque todo indica que se extenderá hasta fin de año. Sin embargo, hay que destacar que para tener una idea definitiva de los beneficios de esta propuesta aún faltan dos reglamentaciones claves. Por un lado el Banco Central aún debe informar cómo se emitirán y operarán los CEDIN, y por otro lado el Ministerio de Economía aún debe precisar cuál será el régimen del llamado Bono para Inversiones en Infraestructura y Energía.

En el sector inmobiliario se ha creado alguna expectativa con respecto al uso de los CEDIN. En parte esto se debe a que, finalmente, el CEDIN podrá ser utilizado también para la compra de campos y departamentos desde el pozo. El sector inmobiliario viene muy castigado en los últimos meses, y se encuentra casi paralizado en términos de operaciones. Esto explica que incluso la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) apoye la medida.

Desde este sector se expresó que: “El constructor que reciba el CEDIN de parte de quien compra un inmueble, va al mercado secundario y lo vende a la cotización del momento o también lo puede usar como instrumento de pago para la compra de materiales. Va a haber que usarlo como un cheque, como un instrumento de pago, en cualquier momento de la cadena, para que el que tiene el documento en la mano lo pueda canjear”.

Desde el Gobierno, mientras tanto, se expresó que: “El CEDIN no es más que el certificado de acreditación del depósito de un volumen determinado en los términos que autoriza la Ley. La mecánica de operación en el mercado inmobiliario es sencilla. Aquel que resuelva exhibir dólares que no había declarado antes, los lleva al banco, los deposita y le entregan un certificado que se llama CEDIN y que acredita exactamente el mismo valor en dólares en una cuenta que va a corresponder al Banco Central, no al banco donde hizo el depósito.

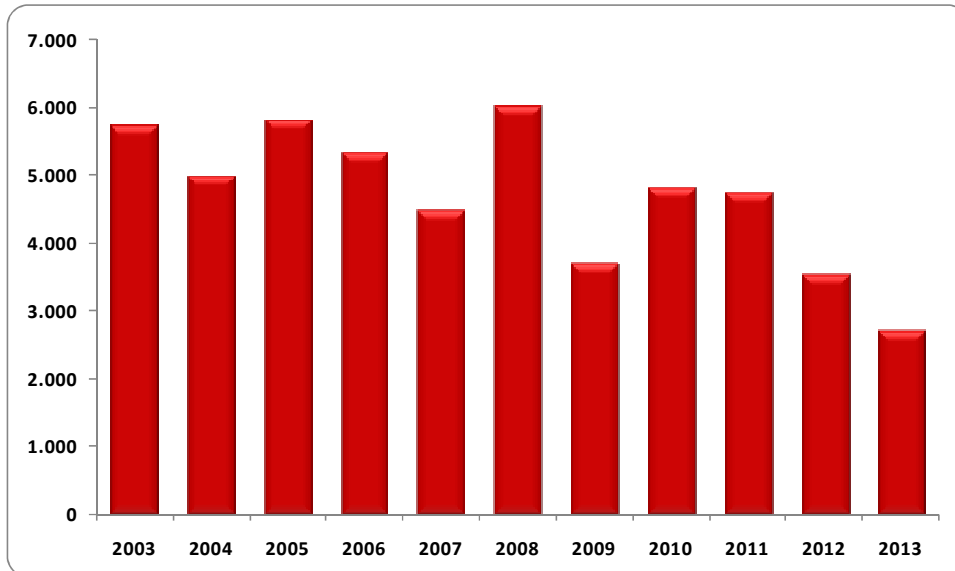
Con el certificado podrá adquirir inmuebles o dedicarlo a la construcción. En CEDIN va a funcionar como si fueran dólares. Se pueden pedir fraccionados, de manera tal de dedicar una parte al boleto de compraventa, o bien utilizarlos todos en el momento de la escritura. El señor que recibe el CEDIN inmediatamente va a la caja del mismo banco donde está haciendo la operación y recibe el importe en dólares. Con esto estamos mostrando que la operación será más que ágil”.

Según Cristian Cosio, especialista en temas tributarios: “se supone que el valor secundario del CEDIN estará cercano a un valor intermedio entre el dólar blue y el oficial y seguramente en ello tendrá también mucho que ver un escenario en el que quien reciba el CEDIN tenga opciones razonables en cuanto a su realización inmediata, ya sea invirtiendo directamente en un proyecto constructivo/inmobiliario o cediendo el CEDIN con un descuento, para que sea un tercero el que haga esa inversión o se constituya él mismo en desarrollador de una construcción u obra que permita canjearlo por moneda extranjera.

Una de las opciones cada vez más utilizadas a tales fines la constituyen los llamados “fideicomisos de construcción al costo”. De ahí la importancia de que la reglamentación del CEDIN que el BCRA anunció que dará a conocer, contemple claramente la posibilidad de que aquel que exterioriza moneda

extranjera pueda hacerse de los dólares “blanqueados”, acreditando su inversión en proyectos de construcción “desde el pozo”, “emprendimientos inmobiliarios”, “obras y/o refacciones similares”, adquisición de parcelas lo que podría incluir inmuebles rurales, etc”.

Cantidad de escrituras de compraventa. En unidades. Abril de cada año.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires