

Por [Delfina Torres Cabrerros](#)

Cómo conseguir dólares para comprar una propiedad pese a las restricciones



El dólar MEP es la opción de hacerse con dólares por vía legal para aquellas personas que no tienen una cuenta en el exterior

Dentro del [conjunto de medidas tomadas en las últimas semanas para amortiguar la coyuntura económica](#) se coló una que afecta especialmente a aquellas personas que tengan dentro de sus planes concretar una operación inmobiliaria. Según lo dispuesto por el Banco Central (BCRA), quien quiera hacerse de una propiedad deberá contar con la totalidad de los dólares necesarios para adquirirla o, como máximo, recurrir a los US\$10.000 por mes que está permitido comprar en concepto de atesoramiento para completar el monto.

Según explicó la abogada Jimena Vega Olmos, socia del estudio Martínez de Hoz & Rueda, esta restricción ya rigió en el país. Fue impuesta luego de la crisis de 2001, pero hasta 2012 se podía "sortear" porque el monto de compra de dólares para atesoramiento era muy alto y "de libre disponibilidad". Cuando el cepo se profundizó, en el segundo mandato de Cristina Kirchner, quienes no tuvieron una vía alternativa para hacerse de los dólares necesarios para cerrar la operación recurrieron a la vía judicial y se generó un "aluvión de cautelares". Ahora, [las inmobiliarias hicieron un pedido al BCRA para buscar alguna solución regulatoria al nuevo obstáculo para comprar propiedades](#), pero todavía no hubo novedades al respecto.



Los actores del sector inmobiliario creen que la restricción golpeará aún más al mercado de compra y venta de propiedades Fuente: Archivo

La pregunta que surge entonces es si la única forma de adquirir hoy los dólares faltantes para concretar una operación es reclamar por vía judicial o si existe hoy alguna alternativa legal para conseguir los dólares en el mercado local. La respuesta es sí y se llama dólar MEP.

"El Mercado Electrónico de Pagos (MEP) es una forma de obtener divisas utilizando el mercado de bonos soberanos en dólares. A esta operatoria también se la conoce como "dólar bolsa", explica Gustavo Neffa, socio y director de Research for Traders, y aclara que la operatoria accesible para personas que no tienen cuentas en el exterior y "totalmente en blanco, con dinero que ya había sido declarado en una cuenta".

¿Cómo es la operatoria?

"Lo que hay que hacer primero es abrir una cuenta en una casa de bolsa que no sea cambista, porque no está permitida la operación para a aquellas casas que pueden realizar operaciones de cambio", explica María Laura Tramezzani, managing partner de AAG Finanzas.

Además de la cuenta abierta en la casa de bolsa es necesario tener una cuenta bancaria donde "fondearla". De ahí provendrán los pesos para iniciar la operación y ahí terminarán los dólares comprados. Algo importante: ambas cuentas tienen que corresponder al mismo titular.

Desde la cuenta bancaria se transfieren a la cuenta abierta en la casa de bolsa la cantidad de pesos que se quiere convertir en dólares (que pueden provenir de ahorros o de plazos fijos que hayan vencido, por ejemplo) y se le da la instrucción al operador de que con esos pesos se compre dólar MEP.



El bono elegido para la operatoria debe ser muy líquido y tener la mínima volatilidad de precio posible Fuente: Archivo

"¿Qué hace el operador? Toma tus pesos y compra un bono argentino que cotice en las dos monedas. ¿Qué bonos? Básicamente, todos los bonos soberanos. Por ejemplo, el Bonar 20, el Bonar 24, el Discount. Cualquier bono cuya norma de emisión establezca que la moneda de emisión del título son los dólares", detalla Tramezzani.

Entonces, el operador compra uno de esos bonos con pesos e inmediatamente después los vende, pero en dólares. Esos dólares que resultan de la venta son acreditados en la cuenta bancaria que el cliente tiene en el banco (esa que funcionaba como "fondeo") e inmediatamente puede disponer de ellos. Vale recordar que las restricciones oficiales son para la compra de dólares y no para el retiro.

No se trata de una operación cambiaria propiamente dicha, sino de una compra y venta de bonos. El operador es quien elige el bono con que se opera y para hacerlo se fija en dos cosas: que sea muy líquido y tenga la menor volatilidad de precio posible. "El bono que se toma por excelencia es el Bonar 24, que tiene esas características: es una emisión muy grande, un título muy líquido y opera contra las dos monedas", apunta Tramezzani.

¿Se pierde de dinero en la operación?

El dólar MEP tiene su propia cotización y, en momentos de restricciones cambiarias en los que la gente se vuelca hacia esta operación con más asiduidad, suele ser más caro que el dólar oficial. El viernes pasado el dólar oficial cerró a \$57, mientras que el dólar MEP lo hizo a \$62,35. Esto quiere decir que, por ejemplo, con \$10.000 el viernes era posible comprar US\$175,4 en el mercado oficial minorista y \$160,38 dólares MEP.



En momentos de restricciones cambiarias el dólar MEP suele cotizar más alto que el oficial
Fuente: LA NACION

"Esa diferencia de precio se debe a las restricciones cambiarias. Cuando no tenías restricciones, era incluso más barato comprar dólares así que vía un banco", apuntó Tramezzani. Para Neffa, también hay que tener "cuidado si el precio de venta es superior y por montos altos, porque puede tributar el impuesto a la renta financiera por la diferencia".

¿Puedo tener un problema si compro dólares por esta vía?

En el artículo tres del DNU firmado por el presidente Mauricio Macri y publicado el primer día de septiembre con el anuncio de las nuevas restricciones cambiarias se faculta al BCRA a "establecer reglamentaciones que eviten prácticas y operaciones tendientes a eludir, a través de títulos públicos u otros instrumentos", lo dispuesto en la medida. Sin embargo, en la conferencia de prensa del lunes posterior a los anuncios, el titular del BCRA, Guido Sandleris, aseguró que no iba a haber restricciones para operatorias de este tipo.

"La compra de dólar MEP es una actividad de Bolsa y le corresponde regularla a la Comisión Nacional de Valores (CNV), que por ahora está ocupada con los problemas de los fondos comunes de inversión", consideró Neffa.



El presidente del BCRA, Guido Sandleris, anticipó que no habrá restricciones a esta operatoria Fuente: LA NACION