



■ ■ RICHARDS CARDINAL  
■ TÜTZER  
■ ■ ZABALA ZAEFFERER

SOMOS UN EQUIPO  
TALENTOSO DE MÁS DE  
80 ABOGADOS Y  
PARALEGALES,  
ESPECIALIZADOS EN LA  
MAYORÍA DE LAS ÁREAS  
DEL DERECHO.



Somos creativos, dinámicos,  
confiables y nos centramos en el  
cliente.



A low-angle photograph of a modern building's facade, featuring a grid of windows and dark panels. A teal rectangular overlay is positioned on the left side, containing the text 'INMOBILIARIO & CONSTRUCCIÓN' in white, bold, uppercase letters. The sky above is filled with grey, overcast clouds. On the right side of the image, there is a vertical teal bar that forms part of a larger L-shaped graphic element.

# INMOBILIARIO & CONSTRUCCIÓN



El Estudio cuenta con una amplia experiencia en el asesoramiento integral relacionado a los mas diversos aspectos de la industria de real estate.

En este sentido, asesoramos a desarrolladores inmobiliarios de vivienda, oficinas, industriales y de logística, asi como a inversores y propietarios y vendedores de tierra dentro de los más variados tipos de acuerdos relacionados con desarrollos y proyectos inmobiliarios.

Hemos participado en proyectos que suman más de 400.000 metros cuadrados de espacio de oficinas, incluyendo formatos built to suit, desarrollos, construcción, arrendamiento y reubicación. También hemos participado en proyectos residenciales que suman más de 2.000 de viviendas.

Asesoramos a clientes en sus actividades industriales relacionadas con permisos de planta, obras de construcción (que van desde greenfields hasta ampliación de plantas existentes y parques logísticos).

También hemos trabajado en la industria hotelera, compra o venta de hoteles, contratos de operación e instalación de cadenas hoteleras en Argentina.

Nuestro asesoramiento incluye operaciones por parte de extranjeros en Argentina, en varias operaciones (residenciales, hoteles, campos, zonas agrícolas, vitivinícolas y esparcimiento).

Tenemos un profundo conocimiento del mercado (precios de referencia, zonas, vacancias), y de muchos de sus actores sustanciales (desarrolladoras, constructores, propietarios). Nuestra firma ha interactuado con todos los brokers corporativos internacionales (CBRE, JLL, C&W, Colliers, Newmark entre otros).



## NUESTROS SERVICIOS

- Asesoramiento sobre la estructura jurídica y fiscal más adecuada según el proyecto;
- Asesoramiento en la compra de inmuebles para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (residenciales, comerciales o de oficinas);
- Constitución de fideicomisos inmobiliarios;
- Elaboración y negociación de contratos de construcción;
- Contratos de uso de terrenos u oficinas (arrendamiento, derecho de uso, fideicomisos);
- Estructuración de hipotecas, valores y otras garantías vinculadas a los proyectos;
- Precontrato de compraventa, contratos tipo preformulados y otros documentos para la comercialización de viviendas, espacios de oficinas, usos mixtos y/o locales comerciales e industriales;
- Análisis y encuadramiento de normativa en materia de financiamiento público, ya sea vía estructuras privadas y vía estructuras de captación de fondos del público (círculos de ahorro o similares);
- Aspectos económicos, cambiarios y financieros de proyectos inmobiliarios. Estructura jurídica, cambiaria y fiscal más adecuada según el proyecto;



## NUESTROS SERVICIOS

- Regulación y cumplimiento de la normativa medioambiental, normativa de zonificación, uso del suelo y otros permisos gubernamentales necesarios;
- Asesoramiento y representación en litigios por reclamos de consumidores/compradores de unidades en promociones inmobiliarias;
- Contratos con proveedores de servicios y profesionales;
- Constitución, gestión y mantenimiento de libros de sociedades con fines inmobiliarios; Asesoramiento en aspectos de Seguridad de Fronteras y Tierras Rurales;
- Asesoramiento fiscal relacionado con proyectos y/o operaciones inmobiliarias, incluyendo áreas que han sido recientemente promovidas por los gobiernos locales con aplazamientos o exenciones fiscales;
- Asesoramiento en materia de publicidad de aspectos normativos inmobiliarios;
- Actividad industrial en los denominados "Parques Industriales" o "parques logísticos" (almacenaje) y en otras instalaciones industriales o comerciales;
- Negociación de contratos relacionados con centros comerciales;
- Adquisición, venta y explotación de Hoteles.



## NUESTROS SERVICIOS

Además, nuestra firma apoya esta práctica con otras áreas de práctica que tienen un impacto sustancial en las transacciones inmobiliarias, tales como:

- Planificación fiscal y cambiaria para la estructuración de proyectos;
- Asesoramiento fiscal en contratos locales e impuestos locales y otras contribuciones impuestas a empresas o industrias (por ejemplo, tasas municipales);
- Cuestiones reglamentarias sobre permisos municipales y provinciales para todo tipo de industrias y parques industriales o almacenes;
- Seguros;
- Contratos de obra bajo diferentes modalidades. Contratos llave en mano de plantas de energía eléctrica para diversos proveedores de centrales térmicas (Generla Electric), ductos y plantas compresoras de gas (TGS), que regula la construcción de la planta desde el inicio (zona cero) hasta la entrega de la planta;
- Aspectos legales relacionados con la contratación de seguros de caución relacionados con el contrato de trabajo;
- Contratos Build-to-suit a medida para empresas con grandes necesidades de superficie para oficinas.



## EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES

- Esquema de financiación de un contrato Built to suit de 9.000 m<sup>2</sup> mediante el cual una importante multinacional alimentaria como Arrendatario adelantó rentas futuras para aplicarlas a parte de la financiación de la obra, con un régimen de garantía de devolución para casos de incumplimiento y determinación de un esquema de control y seguimiento de plazo y calidad de obra a efectos de ejecución de garantías en caso de incumplimiento.
- Régimen de construcción a medida para 24.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Tecnológico, en un régimen mixto que incluye la financiación de la obra por parte de una empresa multinacional como inquilino en régimen mixto de usufructo y arrendamiento y régimen específico de mejoras a realizar por el inquilino durante la obra.
- Asesoramiento a un fabricante de automóviles alemán en la elaboración de un concurso para la selección de un nuevo edificio de oficinas en diferentes variantes (built to suit, tickets de construcción y actuación como comitente en esquema greenfield).
- Asesoramiento a un fabricante de automóviles europeo en la selección de un proveedor para el desarrollo de un proyecto built to suit para el traslado de su centro de formación, operación que implica una extensa due diligence sobre el terreno (zonificación y usos permitidos) y la negociación de los acuerdos de construcción y las garantías adecuadas.
- Asesoramiento al propietario para la definición y estructuración del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario para la implementación y financiamiento de la subdivisión en lotes residenciales y comerciales de un barrio cerrado, estableciendo los períodos de preventa que permitan el financiamiento del emprendimiento.
- Asesoramiento al propietario (principal Cervecería Argentina) para el desarrollo integral de un proyecto inmobiliario mediante el uso de un contrato de fideicomiso que contemple la reconversión del edificio original de maltería de la cervecería en un supermercado incorporando la participación de inversionistas extranjeros.



## EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES

- Asesoramiento en la rezonificación de zonas costeras (pertenecientes a tres empresas diferentes) de la Ciudad de Rosario para permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario residencial con complejas e intensas negociaciones con agencias municipales.
- Asesoramiento a empresa de IT líder a nivel mundial en la reubicación de sus oficinas actuales en Argentina (renegociación del contrato de arrendamiento existente y traslado a una nueva instalación).
- Asesoramiento a la empresa de IT (Market place nro 1 local) en la preparación de contratos Build-to-Suit para ser utilizados en licitaciones para la expansión de sus negocios logísticos.
- Asesoramiento a las 3 principales empresas de corretaje internacional en sus acuerdos de Facility Management relacionados con varios parques logísticos en diferentes jurisdicciones de Argentina.
- Asesoramiento a un conglomerado italiano para la ejecución de un conjunto arquitectónico compuesto por viviendas, a desarrollar en un lote ubicado en la provincia de Buenos Aires.
- Asesoramiento integral al propietario de activos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires y Argentina en su reestructuración para enajenación de activos, siendo la última transacción relacionada con el desarrollo de un proyecto de usos mixtos de 100.000 metros cuadrados en la Ciudad de Buenos Aires.
- Asesoramiento integral al family office en la compra del edificio del Bank of Tokyo, la dirección de obra y construcción de pisos adicionales a los existentes.



## EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES

- Reestructuración de deuda de promotor local (GNV) con la contratista Constructora Sudamericana SA, durante la construcción del complejo edificatorio Puerto de Madero, creando garantías mediante la transferencia condicional de derechos sobre boletos de compra con el fin de asegurar el pago de la deuda del contratista.
- Asesoramiento para la constitución de diferentes Fideicomisos para la ejecución de diferentes proyectos del grupo Ayres, entre ellos Ayres Chico, Ayres Vila y Sky Glass.
- Asesoramiento en la estructuración y preparación de toda la documentación para proyectos habitacionales: "Barrancas de Dina Huapi" (Bariloche, Río Negro, Eidico / BAF), "Fideicomiso Colonia Suiza" (Bariloche, Río Negro, Funf SA), Fideicomiso Ushuaia Eidico (Tierra del Fuego, Eidico, Celeria SA) Finca La Perla (Povincia de Mendoza), Finca Agrelo (Provincia de Mendoza) "Fideicomiso Inmueble Azara" (Ciudad de Buenos Aires); Fideicomiso Proyecto Barracas, (Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y Fideicomiso Dardo Rocha (San Isidro, Provincia de BA) para fondos de capital privado extranjeros.
- Asesoramiento al Grupo Ecipsa en diferentes temas legales, principalmente por sus productos inmobiliarios "Altoplan" y "Natania" en la provincia de Córdoba, Mendoza, Salta, Tucumán, San Juan, Neuquén y Chubut.
- Asesoramiento al Studio Shutts & Bowen (USA) en diferentes aspectos de los derechos argentinos relacionados con proyectos inmobiliarios en Miami denominados "Melody Tower", "Flager On the river" y "25 Mirage".
- Venta de Estancias María Cristina y Estancia Rivadavia por Grupo BAF a Lengua Patagonia S.A.
- Asesoramiento en diversos proyectos inmobiliarios en Brickland Capital S.A. y los aspectos corporativos relacionados con los mismos.



## EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES

- Asesoramiento a varios productores de aceite de oliva y vino en la adquisición de varias parcelas de tierra en jurisdicciones donde ciertos asuntos (es decir, el uso del agua) están fuertemente regulados.
- Asesoramiento a Selim Group en el desarrollo de grandes proyectos (residenciales y comerciales), incluyendo la definición de la estructura legal y tributaria más adecuada, la compra de terrenos, contrato de compraventa, contratos de construcción, litigios, etc.
- Mercedes Benz. Asesoramiento para para el traslado de su centro de formación, lo que implicó un exhaustivo due diligence sobre el terreno (zonificación y usos permitidos) y negociación de los contratos de construcción y garantías adecuadas.
- Asesoramiento a terminal automotriz europea en el proceso de licitación para la selección de proyectos relacionados a la compra de oficinas propias con fondos generados en Argentina sujetos a limitaciones para transferencias al exterior.
- Colonia Suiza Trust. Adquisición mediante trust.
- Finca La Perla. Adquisición mediante fideicomiso.
- Esquema construido a medida para 24.000 m<sup>2</sup> en Distrito Tecnológico en un esquema mixto que incluye la financiación de la obra por parte de una empresa multinacional como arrendatario bajo un esquema mixto de usufructo y arrendamiento y régimen específico de mejoras a realizar por el arrendatario durante la obra.
- Mil Aires, grupo ECIPSA: Asesoramiento en la estructuración y diseño de documentos legales para mega proyecto de viviendas en Villa Devoto sobre terreno de 5 hectareas.
- Nobleza Piccardo. Adquisición parcial de sociedad titular de la tierra en predio con capacidad para desarrollar 700.000 m<sup>2</sup>.



## EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES

- Barrancas de Dina Huapi. Estructuración legal del proyecto y asesoramiento en la incorporación de nuevos socios y en la comercialización.
- Miradores del Beagle. Estructuración y comercialización junto a Eidico.
- Inmueble Azara (ex Alpargatas). Adquisición y estructuración mediante fideicomiso.
- Proyecto Barracas Trust. Adquisición y asociación comercial con Portland.
- Cassa Isidro. Adquisición de decenas de unidades a través de una permuta por metros en otros proyectos, con fideicomisos y garantías cruzadas.
- Asesoramiento a diversos residentes extranjeros en distintas operaciones de compraventa de propiedades (vivienda, campos, fincas vitivinícolas, condo hoteles y haras), ya sea de manera directa o bien por medio de distintos vehículos constituidos al efecto
- Asesoramiento al vendedor de tierra en el distrito tecnológico (una manzana) para el desarrollo de un proyecto mixto de vivienda, oficinas y basamento comercial, el cual se estructuró con diversos tipos de garantías constituidas en Argentina y en el exterior
- Asesoramiento a empresa de software líder mundial en la extensión de contrato de alquiler y overlapping para el traslado de oficinas a nuevo edificio de IRSA en Catalinas
- Asesoramiento a diversos clientes en el proyecto AL RIO en Vicente Lopez, con el objetivo de maximizar situaciones luego del incumplimiento y concurso del desarrollador.



## **EXPERIENCIA Y TRANSACCIONES (en proceso actualmente)**

- Asesoramiento en el desarrollo de barrio cerrado en San Martín de los Andes, participando del diseño de la estructura legal e impositiva, diseño comercial y participación en el proceso de aprobación del proyecto por parte de las autoridades.
- Asesoramiento en la modificación del reglamento de propiedad horizontal en un edificio ubicado en Puerto Madero a consecuencia de obras efectuadas posteriormente a su finalización.
- Renegociación de alquileres de oficinas situadas en el Polo de Parque Patricios de contratos próximos a su vencimiento.
- Asesoramiento a grupo de accionistas en la venta de un edificio dedicado a la prestación de servicios de medicina y salud en la Pcia de Buenos Aires.



## REFERENCIAS

Lucía Pérez Sande

Legal Group Leader Trucks & Buses – Mercedes Benz

lucia.perez\_sande@daimler.com

Debora Luchetta

Head of legal en Mercedes Benz Argentina

deborah\_maria.luchetta@daimler.com

Marie Clare Le Chevallier

Head of legal en Accenture

marie.c.le.chevalier@accenture.com

Herman Faigembaum

CEO en Cushman & Wakefield Argentina

herman.faigenbaum@sa.cushwake.com

Tomás Naselo

Corporate Legal, Communication & People Manager en ECIPSA

tnaselo@construirsa.com.ar





TEAM

**MATÍAS  
ZAEFFERER**  
zaefferer@rctzz.com.ar



**HERNÁN D.  
CAMARERO**  
camarero@rctzz.com.ar



**CALIXTO M.  
ZABALA**  
zabala@rctzz.com.ar



**GUSTAVO A.  
BETHULAR**  
bethular@rctzz.com.ar



**DAMIÁN  
HNAVARRO**  
navarro@rctzz.com.ar



**NATALIA  
RISATTI**  
risatti@rctzz.com.ar



RICHARDS / CARDINAL / TÜTZER / ZABALA / ZAEFFERER

**15**



**NUESTRO  
EQUIPO**

# QUERÉS SABER MÁS?



SEGUINOS

---



@rctzzabogados



@Richards, Cardinal, Tützer, Zabala & Zaefferer S.C.



@rctzzabogados

---



estudio@rctzz.com.ar



+5411 5031 1500

---



Av. Leandro N. Alem 1050, Piso 13

---

<https://rctzz.com.ar/>



MIRÁ NUESTRO  
VIDEO INSTITUCIONAL