

CUVICBA

ABRIL 2021
AÑO IV - NÚMERO 11



Otorga a la trayectoria del
Colegio de Profesionales Inmobiliarios
Mención Honorífica
"Institución Ilustre"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, abril de 2021

EDICIÓN INTERNACIONAL



ARGENTINA



URUGUAY



BRASIL



PARAGUAY



MÉXICO



PERÚ



ECUADOR



◆ ¡Nuevo! ◆

FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

&



**mercado
libre**

Juntamos nuestras fuerzas
y, desde ahora, todas tus
publicaciones de alquiler
en **Mercado Libre** cuentan
con acceso rápido a la
Garantía Finaer.

Juntos, te ofrecemos más.

¿Ya lo probaste?



¡ESCANEAME!

¡NUEVO NÚMERO!

6842-5100

www.finaersa.com.ar

Tenés FINAER, tenés GARANTÍA.



GESTIÓN, GESTIÓN Y GESTIÓN

Desde el comienzo de mi mandato, como Presidente del Colegio Profesional Inmobiliario, supe que en la vida profesional, solo se sale adelante manteniendo una constante que es la Gestión.

Y la gestión implica asumir y llevar a cabo las responsabilidades sobre un proceso profesional o personal.

Agradecido y emocionado por recibir otra distinción, en este caso tuvimos el agrado de ser reconocidos con una Mención Honorífica como Institución ilustre, otorgada por la Unión de Asociaciones Sanmartinianas, por su trayectoria, y compromiso al servicio de la comunidad.

Además, como Presidente he recibido el nombramiento de Miembro Honorífico de dicha organización.

Una vez más, es un orgullo para todos los Corredores Profesionales Inmobiliarios saber que nuestro Colegio es valorado y reconocido por la tarea que realiza día a día.

Con casi 8.000 colegiados, sabemos que nuestra labor no se hace para obtener premios o distinciones, pero ellas llegan solas por la forma en que trabajamos.

Nos encontramos en nuestra primera edición del año 2021, que nuevamente nos encuentra en un momento delicado.

Durante el 2020 aprendimos a adaptarnos, frente a una pandemia que nos sorprendió y nos cambió nuestras vidas por completo.

Este año sin embargo, la misma continúa y se agrava, no sólo tenemos una pandemia sanitaria, sino también una económica, política, social.

Como destacaba la Lic Alba M. Soria Lannes, Presidente de la Unión de Asociaciones Sanmartinianas, en el acto de entrega de dichos reconocimientos,

“Para que un país crezca, sea creíble, confiable y programable necesitamos solucionar la carencia de educación (que es el motor de la sociedad pensante).

“Sin educación tenemos la pandemia de exterminio de los hombres libres.”

“San Martín estaba preocupado y ocupado en este tema, cuando decía que La biblioteca universal es más poderosa que nuestros ejércitos.”

En estos últimos tiempos se dañó la libertad en el pensamiento, la palabra y en la obra.

Necesitamos seguir apostando a la gestión, al compromiso



en nuestra profesión, y estar más unidos que nunca.

En las buenas como en las malas, continuamos apoyando los derechos de nuestros colegiados. Somos una entidad que basa su gestión en el correcto ejercicio de la profesión.

Nuestra portada refleja el agradecimiento que tenemos de ser reconocidos, una buena entre tantas complicaciones cotidianas que los inmobiliarios debemos afrontar en un mercado que sigue sufriendo, y pide a gritos ser escuchado por las autoridades.

Adaptados, o reinventados seguiremos trabajando para llevar adelante la gestión, hacia una búsqueda de una perspectiva más clara, con esperanza y convicción que llegarán nuevos aires, para renovarnos como necesitamos, y esto también pasará.

Los invito a disfrutar una nueva edición de nuestra revista institucional, destacada por un contenido internacional, y agradeciendo a todos nuestros colaboradores, que desde Argentina, México, Brasil, Uruguay, Paraguay, Ecuador, y Perú han sido invitados a participar y ampliar nuestra visión a la situación de sus mercados inmobiliarios y perspectivas futuras. Gracias a todos ellos en nombre de nuestro Colegio Profesional Inmobiliario.



Armando Pepe
Presidente de CUCICBA



**Colegio
Profesional
Inmobiliario**

STAFF

CUCICBA

Revista oficial del Colegio Único
de Corredores Inmobiliarios
de la Ciudad de Buenos Aires.
Adolfo Alsina 1382. CABA
Tel: 4124-6060

DIRECTOR GENERAL

CI Armando Pepe

DIRECTORA EDITORIAL

Annie Ballandras

COLABORAN EN ESTE NÚMERO

Lic. Alba M. Soria Lannes

Arq. Estela Reca

CPI Claudio Pereira

Arq. José Rozados

Arq. Germán Gomez Picasso

Joao Teodoro da Silva (desde Brasil)

Moises Fernando Torres Tasso (desde Perú)

María Elizabeth Peñafiel Beltrán (desde Ecuador)

Pedro Trueba Torres (desde México)

Ernesto Figueredo Coronel (desde Paraguay)

Leon Peyrou (desde Uruguay)

Christian Donatti (Agencia Itálica)

AGENCIA DE PRENSA

Open Group

AGENCIA DE MEDIOS

Zuker Publicidad

ARTE

Dolores Fontecha Morales

FOTOGRAFÍA

Patrick Wasielewski

Org. Reynoso Bustamante

Salvador Curutchet

PRODUCCIÓN GENERAL

Annie Ballandras

annieballandras@gmail.com

REVISTA CUCICBA, Año 4, Edición N°11. Impreso en Help Group SRL, Colombres 1333 of. 5. CABA. ABRIL 2021. Queda prohibida la reproducción total o parcial del material publicado. Propietario y editor responsable CUCICBA. El contenido de los avisos publicitarios y notas no son contractuales ni responsabilidad del editor, ni de CUCICBA, sino de las empresas firmantes y /o de sus autores. Los colaboradores son ad-honorem. Las imágenes publicadas son de uso libre. Printed in Argentina.



CABAPROP
EXPERTOS EN PROPIEDADES



Pag 6

**UN RECONOCIMIENTO
QUE NOS COLMA DE
ORGULLO**

Pag 10

**MÁS TELETRABAJO, BAJA
DE PRECIOS Y POCA
EXPECTATIVA EN EL
BLANQUEO**

Pag 18

**LOS RADIOAFICIONADOS
SON LOS PIONEROS DE
LA TECNOLOGÍA**

Pag 48

**INVERTIR EN
LADRILLOS
SIGUE SIENDO LA
OPCIÓN MÁS SEGURA**

Pag 50

**JURAS VIRTUALES
EN CUCICBA 2021**



cabaprop.com.ar

/CPIInmobiliario

#colegioinmobiliario

EDICIÓN INTERNACIONAL



ARGENTINA



URUGUAY



BRASIL



PARAGUAY



MÉXICO



PERÚ



ECUADOR



EDICIÓN INTERNACIONAL

Pag 29: Argentina

¿Y AHORA CÓMO SEGUIMOS?

Pag 32: Uruguay

PANDEMIA EN UN

MERCADO ATRACTIVO

Pag 36: Brasil

EFECTOS DE LA PANDEMIA

EN EL MERCADO

INMOBILIARIO

Pag 38: Paraguay

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

MULTIFAMILIARES ASUNCIÓN & GRAN

ASUNCIÓN

Pag 42: México

MEJORES PRÁCTICAS

Pag 44: Perú

EL PERU Y EL MERCADO

INMOBILIARIO 2021

Pag 46: Ecuador

EL ACTUAL MERCADO

INMOBILIARIO EN ECUADOR



UN RECONOCIMIENTO QUE NOS COLMA DE ORGULLO

Entrevista a Lic. Alba M. Soria Lannes.

Presidente de la Unión de Asociaciones Sanmartinianas

El pasado viernes 16 de abril, CUCICBA recibió la Mención Honorífica como Institución Ilustre, otorgada por la Unión de Asociaciones Sanmartinianas por su trayectoria y compromiso al servicio de la comunidad.

Por su parte, su Presidente, CPI Armando Pepe, recibió el nombramiento de Miembro Honorífico de dicha organización.

Una vez más, es un orgullo para todos los Corredores

Profesionales Inmobiliarios saber que nuestro Colegio es valorado y reconocido por la tarea que realiza día a día.

En una cálida ceremonia, la Lic. Alba M. Soria Lannes expresó:

“Es un placer para quienes integramos la Unión de Asociaciones Sanmartinianas estar aquí presentes, aunque las circunstancias adversas de la pandemia que sufre la humanidad, nos obligan a realizar este acto académico casi en soledad sin público.

No solo existe el problema de la salud, tenemos otros



Entrega del Premio en la sede de CUCICBA, bajo el protocolo de Aislamiento Preventivo Obligatorio solo estuvieron presentes en una ceremonia sin invitados, el Tesorero de CUCICBA CPI Fernando Coluccio, la Lic. Alba M. Soria Lannes, el Presidente CPI Armando Pepe y el Secretario CPI Hernán Iradi.

males que son la decadencia social, moral, económica y la corrupción. También hay hambre y sed de justicia. Permitir que nos mientan y nos roben también es pandemia.

Para que un país crezca, sea creíble, confiable y programable necesitamos solucionar la carencia de educación (que es el motor de la sociedad pensante).

Sin educación tenemos la pandemia de exterminio de los hombres libres.

San Martín estaba preocupado y ocupado en este tema, cuando decía que "La biblioteca universal es más poderosa que nuestros ejércitos."

En estos últimos tiempos se dañó la libertad en el pensamiento, la palabra y en la obra. Lo que preocupa es que vamos hacia un pensamiento único. La unidad Nacional está destruída, como expresaba el libertador, por unos miserables

con una mínima cuota de poder.

"Cuando la Patria está en peligro, todo vale para defenderla", decía San Martín.

Desde el 2006 hemos llevado adelante los ideales legados por el padre de la Patria, el General Don José de San Martín. Nuestros objetivos en su mayoría fueron alcanzados.

La educación, la historia, aprender de sus aciertos y errores para aplicar en la vida. También la búsqueda sin descanso de la unidad Nacional y de la libertad."

Luego de la misma, tuvimos el agrado de entrevistarla y nos comentaba:

"El año pasado, por la pandemia, no pudimos realizar los viajes ni realizar las conferencias en colegios y universidades, como se hacían habitualmente, sin embargo nos hemos adaptado a la modalidad zoom y realizamos mucha comunicación

Nuestra misión es ir sobre la educación principalmente. San Martín decía:
La biblioteca universal es más poderosa que los ejércitos,
"esa es nuestra fortaleza" afirma Alba.

a través de nuestro Facebook. Próximamente se sumará un Blog." "Nuestro principal objetivo es la educación, que todos podamos conocer nuestra historia." afirma Alba.

Alba Marina Soria Lannes es la tercer presidente de la institución (que data del 2003) y este año ya estaría cumpliendo sus dos años de ejercicio en la misma.

"El hecho de haber sido una fundadora surgió con la idea de hacer una institución para llevar adelante los valores Sanmartinianos, la libertad, la historia, la educación y la unidad Nacional."

La presidencia nacional de la institución se ubica en Buenos Aires con una directiva de 20 personas. En la provincia de Buenos Aires tiene 17 distritos, y 17 provincias con sedes en cada capital, cada una con su respectivo representante. Cuenta con alrededor de 2000 miembros activos, más los miembros adherentes. Es un organigrama grande donde cada sede desarrolla sus actividades: actos patrióticos, conferencias, y eventos representativos según calendario.

"Somos la institución Sanmartiniana más grande del país, actualmente hay más de 2800 asociaciones culturales. Nuestra visión es más que un deseo, que es lograr la unión Nacional.

"El país solo se salva con educación. Antes venían a la Argentina para estudiar pero hoy la situación cambió mucho, tenemos decadencia educativa."

En el ejercicio de su mandato que termina a fin de año, estaban los objetivos de hacer una Asociación de índole Nacional.

Cuando asume tenía 2 provincias y actualmente logró tener 17.

"La expansión Sanmartiniana fue cumplida con estos resultados, fruto de la búsqueda de gente con patriotismo, para representar una provincia y dar crecimiento a esta fundación sin fines de lucro."

"Nuestros objetivos siempre se van a basar en seguir trabajando sobre:



La educación.

La unidad nacional.

Fomentar el patriotismo.

Respetar las ideas.

Nuestra historia.

La próxima presidencia tendrá como meta completar las 23 provincias, ya tenemos 17 así que me siento feliz de haber realizado una labor fructífera."concluye Alba, a quien agradecemos su amabilidad para esta entrevista. ★



Más info:

Unión de Asociaciones Sanmartinianas
(en Facebook)



Adinco CRM te permite
Organizar tu Inmobiliaria



Aprovechá la promoción exclusiva que tenemos para tu inmobiliaria

50% OFF

POR 60 DÍAS

EN **adinco**
CRM INMOBILIARIO

MENCIONANDO EL CÓDIGO: **CUCICBA2021**

Contactanos en: comercial@argenprop.com

EL CRM Inmobiliario
certificado por



ARGENPROP



ENCUESTA 2021:

MÁS TELETRABAJO, BAJA DE PRECIOS Y POCA EXPECTATIVA EN EL BLANQUEO

Una nueva encuesta realizada por Reporte Inmobiliario que contó con la respuesta de 634 usuarios, delató que se espera mayoritariamente que un 50% de las fuerzas laborales queden directamente en teletrabajo, que el mayor número se inclina por una una mayor baja en los valores de las propiedades y que sólo una minoría tiene expectativas positivas con respecto al blanqueo.

Por el Arq. José Rozados y Germán Gómez Picasso - Reporte Inmobiliario S. A.

Reporte Inmobiliario®

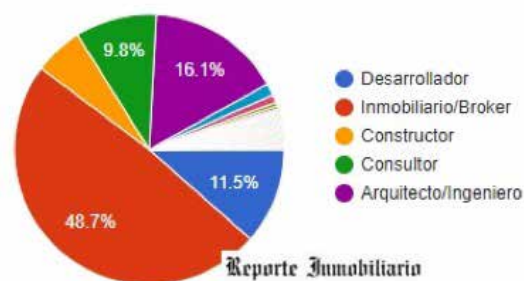
Con un nuevo escenario para el sector, ante la posibilidad de nuevos cierres y con la segunda ola de Covid ya entre nosotros Reporte Inmobiliario consultó nuevamente a sus usuarios para tratar de entender qué nos dejó la primera etapa de la Pandemia con respecto al teletrabajo, niveles de actividad, ingresos, estrategias del gobierno, previsiones de precios, blanqueo o políticas necesarias para mejorar el nivel de actividad.

El universo que participó del sondeo está conformado mayoritariamente por inmobiliarios, arquitectos, ingenieros, desarrolladores, consultores y constructores:

Cuando se les preguntó ¿cómo juzgaron la productividad obtenida a través del trabajo remoto?, las opiniones son repartidas, un 44% afirma que fue similar pero un 43,4% afirma que la productividad fue inferior. Obviamente si segmentamos las respuestas por tipo de usuario los constructores son los que en su mayoría afirman que la productividad fue inferior.

¿Cuál es su rol dentro de la industria del Real Estate?

634 respuestas



Una de las grandes incógnitas es cómo seguirán las tendencias laborales una vez finalizada esta pesadilla. La gran mayoría (el 37,5%) seguiría con la modalidad de teletrabajo en un 50%, mientras que 31,4% lo hará solo en una mínima proporción y el 22,7% en un 75%. Sólo un 8,5% estaría dis-



En función de la experiencia vivida durante el 2020/21
¿cómo juzga la productividad obtenida
a través del trabajo en modo remoto/teletrabajo?

650 respuestas



De haber implementado trabajo a distancia/home office,
¿seguirá implementándolo una vez
superadas íntegramente las restricciones impuestas por la pandemia?

649 respuestas



puesto a aplicar en forma total la modalidad home office. En este punto si analizamos particularmente a los constructores de manera segmentada, estos hablan, lógicamente, que tendrían una mínima proporción destinada al teletrabajo.

Cuando preguntamos cómo afectó la Pandemia en su nivel de actividad, las respuestas ponen en evidencia la gravedad de la situación atravesada. La mayoría (35,8%) responde que la reducción fue superior al 50%, el segundo grupo de respuestas, el 17%, que la caída fue de entre el 30 y el 50%. Hay un 15% que responde que su actividad fue mas alta, entre los que manifestaron esa situación fueron mayoría los pertenecientes al subgrupo de inmobiliarios/brokers y eso lo podemos observar cuando segmentamos las respuestas por tipo de usuario.

¿Cómo se vio afectado su nivel de actividad en 2020
con relación al nivel del año anterior?

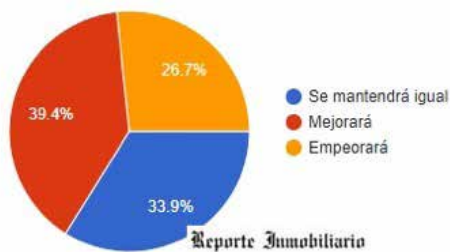
648 respuestas



Sin dudas que luego del prolongado encierro y debacle económica la brújula sobre el futuro aparece muy divergente, con un gran componente de expectativa emocional. Así a la pregunta de expectativas de actividad e ingresos para este año las respuestas son totalmente disimiles y repartidas entre expectativas de mejora, empeoramiento o mantenimiento del actual nivel de actividad:

¿Cuál es su expectativa con relación al nivel de actividad e ingresos proyectados para este 2021?

652 respuestas



Reporte Inmobiliario

De todas las consultas tal vez la que llama más la atención son las de respuestas con respecto a la posible evolución de precios de las propiedades, ya que en el sector existe una visión dividida sobre la evolución de los valores ya desde años atrás.

Actualmente luego de que los valores bajaron en el orden del 20 al 30% en dólares durante los últimos dos años, la primera mayoría (54,3%) afirma que bajarán, un 36,6% que se mantendrán estables y sólo un 9,1% sostiene que aumentarán.

¿Cuál es su visión acerca de la evolución de los precios de compraventa inmobiliarios medidos en dólares para el año 2021?

648 respuestas

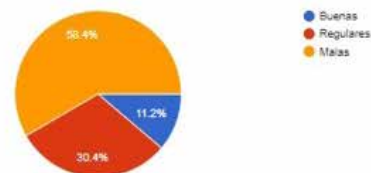


Reporte Inmobiliario

La performance del Gobierno con respecto a lo vivido es juzgada como negativa para la mayoría. El sector cataloga de “malas”, frente a otras opciones de respuesta a las medidas tomadas para contrarrestar la crisis:

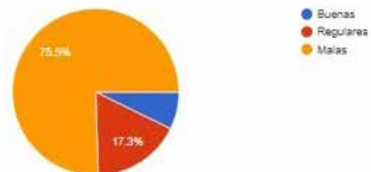
¿Cómo considera que han sido hasta ahora las medidas tomadas por el gobierno relacionadas a la crisis por el coronavirus?

651 respuestas



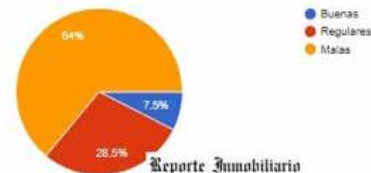
¿Cómo considera que han sido hasta ahora las medidas tomadas por el gobierno en materia de política económica?

649 respuestas



¿Cómo considera que han sido hasta ahora las medidas tomadas por el gobierno con relación al sector inmobiliario y de la construcción?

652 respuestas

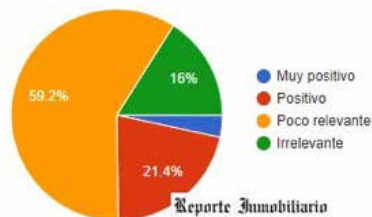


Reporte Inmobiliario

Si hablamos de blanqueo las expectativas reales son bajas. Tan sólo el 24,8% lo ve como positivo o muy positivo. Un 59,2% como “poco relevante”:

¿Cuál es su expectativa sobre el impacto que tendrá el blanqueo recientemente sancionado en la inversión de proyectos inmobiliarios en construcción o a construir?

650 respuestas



Reporte Inmobiliario

NUESTRO

72

ANIVERSARIO

2021



Escribanía Scarano

*Fundada en 1949 por el
Esc. Adolfo C. A. Scarano*

*Desde siempre asesorando al Colegio Profesional
Inmobiliario y sus matriculados.*

*Claudio A. Scarano
Gabriela C. Romero
Escribanos*

*Nicolás C. Scarano
Silvina L. Alemany
Escribanos*

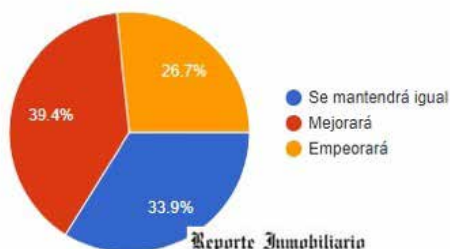
En función de la cantidad de respuestas obtenidas, los resultados podrían extrapolarse a un universo total de 2 millones de actores del sector con un nivel de confianza del 95 % y un margen de error del 5 %. Resultaría así una herramienta válida estadísticamente para conocer las percepciones quienes componen la cadena del sector inmobiliario y de la construcción con respecto a los temas planteados.



Lo que pide el sector es definitivamente “estabilidad macroeconómica” y “seguridad jurídica de la propiedad”. Obviamente no quedan afuera los créditos hipotecarios ni las desgravaciones impositivas orientadas a la inversión inmobiliaria:

¿Cuál es su expectativa con relación al nivel de actividad e ingresos proyectados para este 2021?

652 respuestas



Como conclusiones se podrían destacar la alta aceptación de pasar a teletrabajo a la planta laboral llegando al 50%, las expectativas actuales de baja de precios que muestra el sector a pesar de la baja ya convalidada, la poca expectativa real que genera el blanqueo en la construcción y la mala calificación con que evalúa la mayoría del universo a las medidas del gobierno para pelear la pandemia y la crisis.

La realidad nos demuestra que no hay margen para el error, restringir nuevamente a la actividad tanto inmobiliaria como de la construcción (que se lleva adelante mayoritariamente al aire libre) generaría un sinfín de mayores complicaciones logrando que muchos de los actores del sector se queden sin más posibilidades de reinserirse en esta actividad engrosando aun más el alto porcentual de pobreza recientemente registrado por el INDEC. ★

REPORTE INMOBILIARIO – ABRIL 2021



REFUNDAR EL MACRO CENTRO

LOS CORREDORES PODEMOS CONSTRUIR EL FUTURO



Pablo Lera

Lic. Pablo Lera



CUCICBA. COLEGIO PROFESIONAL INMOBILIARIO

CPI Marta Liotto
CPI Hernán Iradi
CPI Lucas Andereggen
CPI Mariano Oppel



Lic. Juan Pablo Collado

ITALICA

CUCICBA, COMO MIEMBRO DEL COPE, FUE CONVOCADO PARA APORTAR PROPUESTAS EN LA PUESTA EN VALOR DEL MACRO CENTRO PORTEÑO

CUCICBA participó de una reunión virtual con el Subsecretario de Desarrollo Económico de la Ciudad de Buenos Aires, Lic. Pablo Lera, quien solicitó al Colegio **colaborar con ideas y posibles soluciones a los efectos que la Pandemia** ha tenido sobre una de las zonas más vibrantes y emblemáticas de la vida social, cultural y económica de nuestra ciudad.

Los Corredores Inmobiliarios Matriculados tenemos la visión y la experiencia profesional para ayudar a planificar el futuro.

#ElColegiodeTodos



Colegio
Profesional
Inmobiliario

LA GARANTÍA FINAER: UN ORGULLO.

Tengo el gusto de dirigir una empresa que se enfoca en el crecimiento, la responsabilidad y en buscar permanentemente nuevas maneras de ofrecer cada vez más.

A mediados de Marzo el mercado conoció una importante noticia en la que veníamos trabajando, un acuerdo con Mercado Libre en el que nuestra Garantía, está siempre presente en cada publicación de inmuebles en alquiler, pudiendo incluso realizar el cálculo de costos e iniciar la solicitud de nuestra fianza.

Se trata de un nuevo paso, el cual lo estamos dando junto a la empresa más grande de Argentina, y es algo que me llena de orgullo, no sólo por el potencial que representa, sino porque además lo veo como un reconocimiento a la trayectoria de Finaer y a haber demostrado siempre que cumplimos nuestra palabra.



MercadoLibre ha tenido un crecimiento exponencial en el rubro, que lo llevó a posicionarse como el portal líder de publicaciones y de consulta de inmuebles, con este acuerdo se

consigue la sinergia con la empresa líder en el mercado de garantías para alquiler, como lo es Finaer.

Como siempre digo, me gustan los desafíos que implican una nueva acción y ver cómo cada día avanzamos para poder ofrecer más al mercado: mayores facilidades a los futuros inquilinos, mayor velocidad a las operaciones de los profesionales inmobiliarios, y por supuesto, la Garantía más sólida y reconocida del país para los propietarios.

En este último año hemos tenido la imperiosa necesidad de adaptarnos a la nueva realidad y lo logramos, y tengo la certeza que con estas incorporaciones que implican una adaptación tecnológica tan importante vamos a seguir brindando, la manera más eficiente de garantizar alquileres.

Los saludo

Diego Lema

Director General

Tus operaciones de alquiler, siempre con **GARANTÍA FINAER**

El mayor respaldo para tu servicio.
Con **más de 140 profesionales**,
estamos para responder.

- ◆ 7200 inmobiliarias confían en nosotros.
- ◆ La mayor trayectoria y prestigio.



¿Ya te adheriste a FINAER?

Escanea este Código QR, o ingresando al formulario de adhesión ubicado en www.finaersa.com.ar/informacion para figurar en nuestro buscador

FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

Tenés **FINAER**, tenés **GARANTÍA**

◆ www.finaersa.com.ar ◆ 6842-5100



Encontrá todas nuestras oficinas en
www.finaersa.com.ar/sucursales



FT-101





LOS RADIOAFICIONADOS SON LOS PIONEROS DE LA TECNOLOGÍA

Entrevista a CPI Claudio Pereira, Matrícula CUCICBA N 5910

Por Annie Ballandras

¿CUÁNDO Y CÓMO COMIENZA SU ACTIVIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO?

Comienzo en el año 1990, mientras estudiaba, realizaba trabajos de producción para varias inmobiliarias del barrio de San Cristobal, en el 95 entré a trabajar como vendedor en una inmobiliaria, y en el 97 puse la mía propia en el barrio de Once, que permaneció hasta el 2006 mudándome al Barrio de Palermo Soho, donde ejerzo actualmente.

Poniéndole el nombre, en el momento que se podía poner uno de fantasía, Baiona Inmobiliaria, en honor a mi Padre dado que es una playa hermosa, de Galicia España, cuna de su nacimiento y de allí vino a la Argentina.

¿CUÁL ES LA ACTUALIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO SEGÚN SU PERSPECTIVA?

Desde mis comienzos, la actividad inmobiliaria ha cambiado muchísimo, antes los honorarios eran diferentes, los contratos eran confeccionados a Ley convenientes de alguna de las partes, los desarrollos abundaban para todos, y hasta agarre la etapa de mayor crédito en Argentina, con requisitos irrisorios, hoy el mercado esta bajo Profesionales, el sector inmobiliario ha crecido y madurado muchísimo, pero no lo acompaña, la economía.

El Dictado de las nuevas Leyes, el cercenamiento de honorarios, y en el 2019 el mercado empezó con una mer-



En Argentina se celebra el día de la Radiofonia el 27 de agosto de 1920, en conmemoración a 3 radioaficionados apodados Los Locos de la Azotea que realizaron la primera transmisión radiofónica Argentina, desde la terraza del Teatro Coliseo, transmitiendo la Obra PARSIFAL de Richard Wagner.

ma muy importante, sumado a ello la imposibilidad de cobrar honorarios como lo veníamos haciendo, resumido en una palabra fuimos deliberadamente atacados, el 2020, con el estado de pandemia y El DNU y Nueva ley de alquileres, termino con las expectativas de muchos, pero seguimos como tantas profesiones, afectadas, con el agravante que teníamos llevando, y el 2021 parecía un año esperanzador, siempre confiamos en lo que se nos dice, pero no, se estancaron las ventas, por culpa de la Ley de Alquileres, dado que hay más oferta que demanda, el termino del DNU traía una ilusión que poder sobrevivir por el momento, los inquilinos necesitan renovar, los alquileres subieron a causa de la inflación y falta de Oferta de inmuebles, todos se abocaron a la consulta inmobiliaria, de nuevo comienza esta nueva ola de pandemia, ya las leyes proveídas en su momento para el alquiler, inscripciones cierre de fuentes laborales, pone al mercado actual en una incertidumbre total, con especulaciones, que pueden llegar a ser, y terminar por colapsar

totalmente, el mismo. Igualmente, con total profesionalismo, actuamos, intervenimos como los mejores mediadores frente a esta falta o deficit habitacional.

¿QUÉ PERSPECTIVAS TIENEN PARA ESTE AÑO 2021?

Decir la esperanza es lo último que se pierde, es frase de sobrecito de azúcar, debo continuar, innovar, seguir apostando, que las propiedades siempre fueron y seguirán siendo el mejor resguardo económico, no va a ser fácil, pero seguimos siendo a pesar de todo , la mejor referencia en conocimientos de mercado inmobiliario, por que vivimos dentro de el, día a día, más informados, más actualizados, estamos en nuestros escritorios, pero vemos la calle, vemos la realidad, y esa es una ventaja que nadie puede desconocer, utilizare esos mismos recursos para reinventarme, ahora recién se ve que teníamos razón respecto, a que es lo que iba a pasar en el mercado inmobiliario, y lamentablemente paso. Es hora de recomponer todo, y eso es lo voy a hacer, aportar soluciones entre



partes, seguir capacitándose, seguir adelante como todos los argentinos, ya hemos tocado fondo, y el tiempo nos dio la razón, aprovechar de tener Un Colegio, Una Camara que aportan capacitaciones, luchas, que no debemos dejar pasar, todo dependerá de cada uno de nosotros.

¿CÓMO SE HAN TENIDO QUE ORGANIZAR ANTE LA PANDEMIA PARA TRATAR DE MANTENER Y LLEVAR ADELANTE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS?

Bueno, realmente debo decir que no hubo operaciones, solo asesoramientos, puse la confirmación de correos electrónicos para notificaciones y presentación de servicios y cobros por transferencia bancaria, de los alquileres en el mes de abril 2020 apenas empezó la cuarentena.

Y seguí publicando y tomando propiedades a la venta con precios de un 40% menor en dólares que antes de la pandemia, propuse la permuta entre mis clientes, pero sin resultados, por supuesto que tuve que bajar costos fijos, y hasta mudarme de oficina a pocas cuadras dentro de Palermo por las altas expensas, y adecuar me con los protocolos sanitarios vigentes alfombra y sanitizante, vidrio separador en escritorio, el alcohol en gel y anulación de sillas para generar espacio, y atención en la primera etapa con turnos.

¿CUÁL ES LA OTRA ACTIVIDAD QUE DESARROLLA QUE AYUDA EN EL MERCADO INMOBILIARIO?

Bueno soy parte de La Comisión de Legales del Colegio Público Inmobiliario, Perito Judicial y durante el 2019 me he recibido como radioaficionado, en el Buenos Aires Radio Club, actividad pendiente que resurge en mi después de conocer el CUCC donde funciona el Centro Unico de Coordinación y Control de la Ciudad de Buenos Aires, donde convergen BOMBEROS, POLICIA, SAME y EMERGENCIAS.

Una vez recibido y con mi Licencia, realizo cursos, en instituciones avaladas por el Comité de Defensa Civil, Division Sar 73 51 Comunicaciones, Participo en Foros como “Rol de Radioaficionado en casos de emergencia y Desastres”, Dictado en Panama en forma online, Grupo Digital C4FM Panama y obtengo un Certificado de Asistencia También Al “Seminario de Red de Capacitación en la coordinación en Situaciones de Desastres, Emergencias y Catástrofes Ambientales” Dictado por el Instituto Universitario Aeronáutico, Universidad de la Defensa Nacional, participo como operador de radio Entregando Varios Certificados Digitales, para el Radio Club Buenos Aires LU4BB, donde soy Socio y Egresado. Actualmente me desempeño en un Grupo de Radioaficionados agrupados conformando ARES Argentina, a cargo de los Sistemas Digitales y VoIp.

¿CÓMO SURGE ESTA LABOR EN EL SISTEMA, DE RADIOAFICIONADOS AGRUPADO ARES?

Como un Voluntariado, En Emergencias y Desastres ambientales, ARES Argentina, desarrolla Actividades de Comprobación de las Comunicaciones, ante Eventuales Situaciones de Emergencia, QUE DE LA PRACTICA, EXPERIMENTACIÓN Y CONTINUA OPERACIÓN, LOS RADIOAFICIONADOS, CUENTAN CON LA CAPACIDAD DE DESPLIEGUE TÉCNICO Y DE COMUNICACIONES A NIVEL NACIONAL, EN UN PERIODO DE TIEMPO NO MAYOR A LOS 30 MINUTOS Y DE FORMA AUTÓNOMA, TAL COMO FUE DEMOSTRADO DURANTE LA ACTIVACIÓN “1ER EJERCICIO DE COMUNICACIONES EN EMERGENCIAS 2020”. CON MAS DE 635 ESTACIONES REPORTADAS A LO LARGO Y ANCHO DEL TERRITORIO NACIONAL Y CONTACTOS INTERNACIONALES INTERCONTINENTALES Y TRANSOCEÁNICOS.

¿CUÁLES FUERON SUS INQUIETUDES?

No soy ningún pionero justamente el Domingo, 18 de Abril se festejo en todo el mundo el Día de la Radiofonía, fecha en que se fundo el IARU (Asociación Internacional de Radioaficionados) en el año 1925 y en Argentina se celebra el día de la Radiofonía el 27 de agosto de 1920, en conmemoración a 3 radioaficionados apodados Los Locos de la Azotea que realizaron la primera transmisión radiofónica Argentina, desde la terraza del Teatro

Coliseo, transmitiendo la Obra PARSIFAL de Richard Wagner, interpretada por la soprano argentina Sara cesar y el Barítono Aldo Rossi Morelli, en la Ciudad de Buenos Aires, yo tuve la suerte de antes de la pandemia adquirir equipos, que se llaman DMR Digitales, que funcionan a través del uso de un Nodo y repetidor con la asistencia de Internet, pudiendo llegar a todo el mundo a travez de sistemas como Argentina Link primeros en el ranking mundial de tráfico en habla hispana siendo sus mentores y a propio peculio: Gabriel LU8AP, LU8AQL Andrés y LU8EUT Roberto, quienes me abrieron la puerta, realizando en las primeras transmisiones records de audiencia, con varias horas de transmisión continua, realizando Activaciones para el Radio Club y Activaciones en comprobación de emergencia entregando las correspondientes QSL digitales, antes se enviaban por correo, hoy por la pandemia y gracias a las constantes experimentaciones que llevan los radioaficionados, se creo la entrega de ese certificado en forma digital vía correo, es más los radioaficionados cuenta con un servicio de correos que funciona bajo entregas de los mismos utilizando las radiofrecuencias, incluso al famoso libro de guardias escrito, se trasformo en archivo digital, en la Argentina en estas épocas de pandemia la comunicación digital fue la única que mas creció en el País. Y por los altos costos de los equipos se pueden utilizar programas para móviles o PC y transmitir y escuchar a través de ellos así mismo y reconociendo la importancia y alcance de las comunicaciones Digitales y de VoIP, la técnica y experimentación, se lleva a cabo sobre sistemas tales como Argentina Link, Zello, Echolink, Peanut, Winlink, ALE y similares, pudiendo alcanzar mayores distancias, gracias al uso de la Internet, como medio de propagación de las comunicaciones y herramientas, que permite el enlace entre los Equipos de Radio y estas tecnologías.

¿CUÁL ES LA LEY NACIONAL QUE LOS RESPALDA?

ARES Argentina y conforme Resolución 1572/92, reconoce la disolución de la RED NACIONAL DE EMERGENCIA que agrupaba a los Radioaficionados, pasando esta a la Órbita de la Defensa Civil mediante Decreto 738/91, con operadores habilitados para prestar servicio ente situaciones de Emergencia o Desastres, así como también reconoce la creación del SINAGIR, mediante Ley 27.287 donde este, articula el funcionamiento de los organismos de gobierno y la sociedad Civil, para

optimizar las acciones destinadas a la reducción de riesgos, el manejo de crisis y la recuperación, por lo cual, ARES Argentina, no opera como Red de Emergencia y se encuadra como Estructura Civil Organizada, que junto a sus Voluntarios, forman un Registro Nacional/Internacional de Estaciones Colaboradoras, que ponen al servicio su Conocimiento y Experiencia, toda vez que una Situación de Socorro, Emergencia o Desastre, sea manifiesta y siempre, en Apoyo a las Autoridades Nacionales, tal como es señalado en Resolución 3635/17 Ente Nacional de Comunicaciones; Y que para esto, resulta imprescindible, la práctica y experimentación diaria sobre las comunicaciones Radioeléctricas, de forma Organizada y Centralizada. Destacamos: Que la actividad del Radioaficionado, es declarada de Interés Nacional en la Argentina, bajo Ley 16.118 y lo define como toda persona debidamente habilitada por la autoridad competente, que se interesa en la radiotécnica, con carácter exclusivamente personal, sin fines de lucro y que realiza con su instalación de aparatos y equipos, un servicio de instrucción individual, de intercomunicación y de estudios técnico. Que como Antecedentes para la Organización de las Estaciones de Radioaficionado y la Practica de Comprobación de comunicaciones Ante Eventuales Situaciones de Emergencia encontramos, ENTRE OTROS, que Por Resolución No 5/2015 (Boletín Oficial No 33.054, 21/01/15), se toman antecedentes para la misma como..... Que es necesario definir a los equipos radioeléctricos que sean útiles para la asistencia, de actividades especiales temporarias no comerciales de apoyo en el resguardo de las vidas de las personas que desarrollen acciones deportivas, sociales, culturales o humanitarias en zonas rurales.

COMÉNTENOS POR FAVOR SOBRE LA OPERATORIA RADIAL, ELECTRÓNICA Y TELEGRAFÍA, 3 ITEMS MÁS IMPORTANTES DE LA TAREA

Ares Argentina opera todos los días, sobre 7.085mhz, compartiendo frecuencia y metodología, en convenio con la Red Nacional de Emergencias Chile (CE3RNE), a los fines de poder establecer corredores de propagación, reconocer y listar las estaciones activas y frecuentes sobre la banda asignada, comprobar el funcionamiento de equipos y rendimiento de sus estaciones, en situaciones normales y simulando situaciones de condiciones adversas, con estaciones alimentadas en forma autónoma y con entrenamientos



Garantías Premium:
Transitando nuestro 7° año,
seguimos creciendo y renovándonos.



- ✓ Velocidad de Resolución (Ahora en 24hs.)
- ✓ Cumplimiento 100% (incluso en pandemia)
- ✓ Firma digital para dinamizar aún más el proceso.
- ✓ Se vienen más webinars, cursos on-line y eventos mixtos.
- ✓ Continuaremos con los ploteos de locales, premios por productividad, ect.
- ✓ A fin de mayo estaremos presentando nuestro nuevo portal premium - Buscador de Inmuebles.

Los mejores inquilinos merecen **Premium Group**

9 oficinas comerciales CABA + GBA
Casa Central: Fitz Roy 1929 Palermo
Teléfono: 11 4776 5727

de compromiso/campaña, estaciones móviles o de mano, permitiendo la experimentación de la técnica y fomentando el conocimiento de la operación ordenada, dentro de un sistema de comunicación Abierto y/o Dirigido (SEGÚN IARU – Guía para Telecomunicaciones de Emergencia), se transmite a través del Canal Zallo de Ares Argentina, y se realizan Activaciones digitales a través de Argentina Link, los Sistemas de Telegrafía se realizan en bandas asignadas, siendo a pesar de su antigüedad, indispensables a la hora de emitir una comunicación, yo en lo personal sigo capacitándome en este caso en un curso dictado por el Radio Club Tandil, por lo que le permite al Radioaficionado, “Estar Preparado, para lo que NO Queremos que Suceda”.

¿DE QUÉ MANERA AMBAS ACTIVIDADES SE UNEN? EL 2019 FUE UN AÑO CLAVE.

Si, efectivamente el año 2019 ante una baja muy importante de operaciones inmobiliarias, surge el tiempo, y las ganas y la necesidad de obtener conocimientos, por supuesto que, durante el cierre por pandemia, procedí a mis prácticas de lo aprendido, teniendo contacto con nuevos colegas de otra actividad, siempre dispuestos a enseñarte y experimentar.

¿ARES ARGENTINA Y SURAE INTERNACIONAL SON LAS INSTITUCIONES QUE LOS RESPALDAN?

Si ARES Argentina. U-SAR-7351-ARG EMCOM SURAE Internacional y Defensa Civil de varias localidades y el apoyo de Bomberos Voluntarios, como el de Macachín La Pampa.

¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS, SOLUCIONES Y AVANCES DE LA INSTITUCIÓN?

Bueno los beneficios son varios la radioafición o ser radioaficionado es un hobby, pero también son creadores y pioneros de toda la tecnología que hoy vemos en nuestros hogares radios televisores microondas, un gran porcentaje de los avances tecnológicos fueron desarrollados por radioaficionados, Ares Argentina como grupo de voluntarios. Entre las asistencias más destacadas y recientes, ARES Argentina, ha participado en la búsqueda internacional de paradero de dos jóvenes perdidos en el Amazonas (Brasil) al inicio de la Pandemia por COVID-19 durante el año 2020, la acción Radioescucha para la búsqueda de señales de balizamientos ELT, durante el accidente del Lockheed C-130 de la FACH (Fuerza Aérea de Chile) de 2019, ha prestado colaboración

internacional y de enlace para familiares de víctimas durante los Huracanes ETA y IOTA en Centroamérica y en colaboración con el Ejército de Salvación de los Estados Unidos y las Redes Nacionales e Internacionales de Colombia, Nicaragua y Costa Rica, brinda constantemente, cobertura y avisos meteorológicos a corto plazo en cada una de sus comprobaciones, presta servicio en el armado y puesta en marcha de protocolos de comunicaciones en emergencias y también ha participado en los incendios forestales de las provincias de San Juan, y Chubut entre otros, con estaciones colaboradoras y de enlace entre cuarteles de Bomberos y sus dotaciones, junto a Defensa Civil y con el envío y logística, para la gestión de donaciones, junto con su Unidad de Salvamento – Búsqueda & Rescate, la cual presta servicio en diferentes coberturas sanitarias y ayuda humanitaria, a lo que también presta servicio con canales exclusivos para Radioaficionados y otros abiertos a la población en general, para el pedido de socorro y asistencia ante las emergencias, sobre plataforma Zello, al alcance de cualquier terminal celular y funcionando 24/7.

¿QUÉ PROYECTOS TIENEN DENTRO DEL MERCADO INMOBILIARIO CON LAS MISMAS?

Cuando estaba estudiando, todos conocieron mis profesiones habituales, y el primer problema que se presentaba, era el permiso de colocar la antena de la estación, en la terraza del edificio, creando dudas sobre su reglamentación interminables asambleas, y el desconocimiento por parte de los corredores y administradores sobre la petición del radioaficionado, detallo que antes de estar en este mundo también la desconocía, incluso a donde preguntar, y el famoso dicho, de tener un radioaficionado al lado de nuestro departamento, causa interferencias, ruidos molestos y si la antena paga impuestos? dado el desconocimiento de los avances, de la utilidad que confiere un radioaficionado a la Sociedad y que bueno tener cerca ante un eventual incidente mínimo como un corte de luz y necesitar asistencia a un radioaficionado. aportó la página de Ares Argentina donde podrán realizar consultas en estas épocas de pandemia y fuera de ellas que ojalá sea pronto, la página oficial: <https://lu3deg.jimdofree.com/2-ares-argentina/> donde podemos enviarles la ley completa, En la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Ley N° 13.512 artículo 5to, habla de la colocación de antenas para radioaficionados. ★



Los escribanos de la Ciudad,
en la mesa de diálogo con CUCICBA,
colaborando y trabajando para el
crecimiento del sector inmobiliario.

Av. Callao 1542 (C1024AAO) Ciudad de Buenos Aires

info@colegio-escribanos.org.ar | www.colegio-escribanos.org.ar

LA GARANTÍA PREMIUM, HISTORIA Y NOVEDADES.

Entrevista con Alejandro Leveroni, Presidente de Premium Group S.A

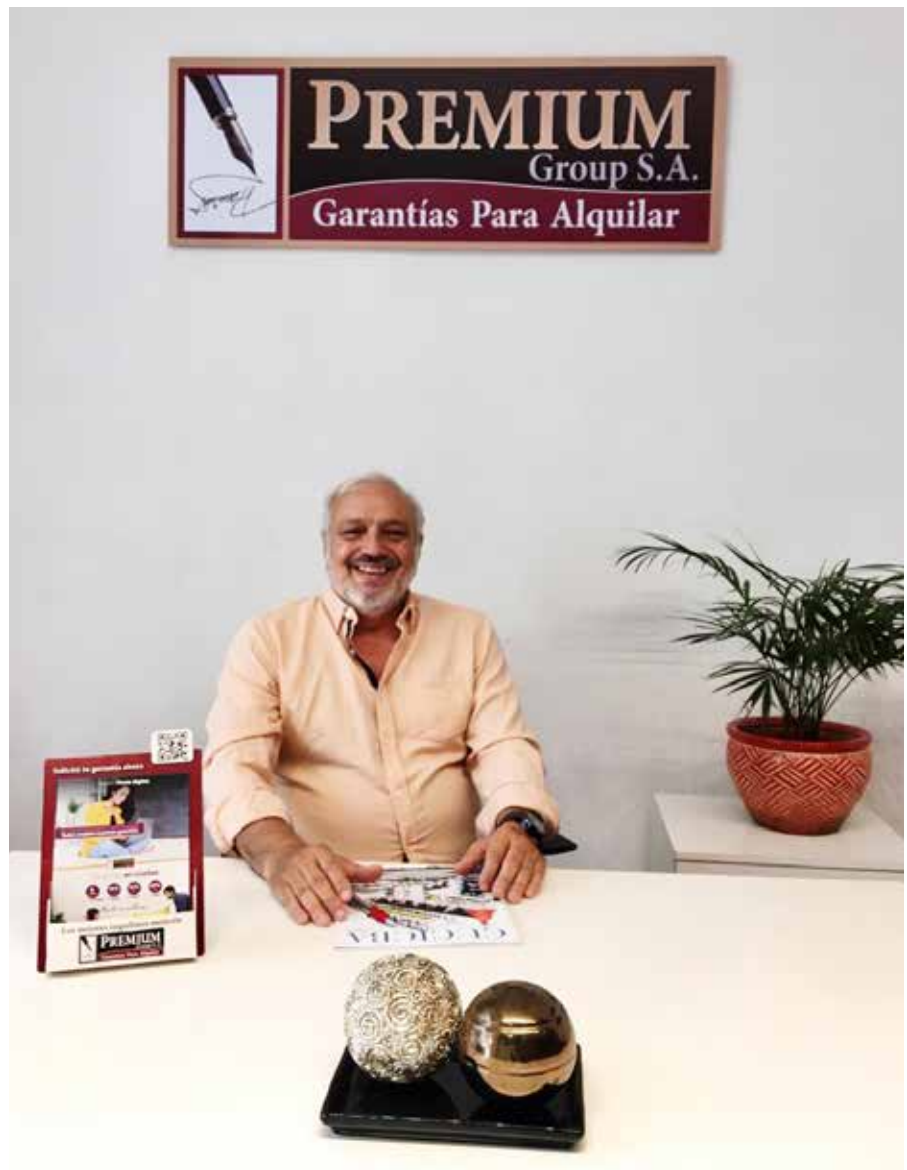
¿CUÁL ES LA MISIÓN Y VISIÓN DE LA EMPRESA?

La misión: desarrollar una empresa de garantías de fianzas que sea una eficiente y efectiva facilitadora de los alquileres, con el inquilino y el propietario como objetivo y la inmobiliaria como principal aliado.

La visión: buscamos desde el primer día diferenciarnos en la calidad de atención, selección de los mejores inquilinos, entregar un material superior y poner un especial cuidado en todos los detalles tanto de imagen cómo del servicio premium.

“LOS MEJORES INQUILINOS MERECEN PREMIUM GROUP” ¿CÓMO SURGE ESE SLOGAN?

Buscamos ser la Empresa que selecciona, junto con nuestras inmobiliarias, a los mejores inquilinos. El cuidado en el análisis de riesgo es, clave en el éxito de todo el proceso y nuestra tarea más delicada. Dar el mejor servicio de garantías del mercado también significa adquirir cada vez más experiencia e información que prevengan los incumplimientos y sobre todo en la resolución del problema que siempre es compleja. Ya tenemos un grupo muy grande de inquilinos que nos siguen, que demostraron su excelente cumplimiento y que crece día a día. Sin falsa



modestia, tener a los mejores inquilinos es nuestro objetivo.

¿CUALES SON LOS SERVICIOS QUE BRINDA SU EMPRESA?

Brindamos Garantías Premium, una garantía de fianza para alquilar que tiene una cobertura completa para el propietario, quién eventualmente, tendrá poco o nada de que ocuparse en caso de que el contrato derive en un incumplimiento. Pero también brindamos servicios adicionales a esto: cobertura con oficinas en CABA y el GBA, gestión completamente on line en 24 hrs., pre-calificación en 2/3 hrs., portal de propiedades para replicar las propiedades de nuestras inmobiliarias adheridas, una plataforma propia de firma digital del mejor nivel tecnológico, todo sin costo para nuestros clientes.

¿CUALES SON LAS NECESIDADES QUE SURGEN HOY A LA HORA DE REALIZAR UNA OPERACIÓN INMOBILIARIA DE ALQUILER?

Hoy hay problemas de todo tipo. En un mercado convulsionado con cambios permanentes: leyes nuevas inconvenientes y DNU que lo tergiversan todo... Se necesita estar todos los días con los ojos bien abiertos, estudiando cada cambio para saber cómo avanzar, cómo evitar situaciones que antes hubieran sido insólitas. Por ejemplo: en el medio de la cuarentena decidimos realizar los pagos de inquilinos morosos (del DNU y anteriores) aún sin tener la obligación legal de hacerlo hasta que terminara el DNU. Sin embargo lo hicimos y hoy, cuando sigue la incertidumbre, incluso se habla de un nuevo e inapropiado DNU, nos encontramos al día con todas nuestras obligaciones. Esta decisión, por cierto honerosa, por otro lado nos llevó a aumentar nuestra lista de clientes nuevos.

¿CÓMO HA IDO EVOLUCIONANDO EL MERCADO DE ALQUILERES Y SUS NECESIDADES?

La garantía de fianza vino para quedarse. Como siempre sostuvimos es la mejor opción para garantizar un alquiler. A pesar de que llevó años de explicarla como la nueva y más eficiente forma para garantizar un alquiler, a menos de 10 años ya se impone incluso en la preferencia de muchos propietarios, forma parte del nuevo código civil y no deja de crecer en su uso diario, justamente por ser la mejor alternativa. El mundo del seguro aparece hoy a competir en este rubro del cual estaba desinteresado hasta hace poco, no siempre con las mejores armas. Les llevamos una ventaja muy grande: nosotros

nos dedicamos a esto exclusivamente, ya que no es un producto masivo ni estamos en una búsqueda desesperada por ocupar espacios en tiempos difíciles. Este tema en particular necesita de un cuidado casi artesanal, cada caso es distinto.

COMÉNTENOS POR FAVOR, SOBRE EL CRECIMIENTO DE PREMIUM GROUP EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.

En nuestro 7º año de gestión logramos desarrollar un cobertura regional con 9 oficinas estratégicamente ubicadas en el AMBA, a través de las cuales atendemos a más de 2.500 inmobiliarias adheridas, adquirimos una experiencia en el mercado muy importante en la resolución de incumplimientos, pero sobre todo, hemos construido una relación de confianza con nuestros clientes.

Adicionalmente auspiciamos y realizamos eventos de capacitación para el profesional inmobiliario y su personal de ventas. Ya somos una marca reconocida y con inmobiliarias adheridas que además de clientes, muchos son amigos. En los comienzos, algunos profesionales inmobiliarios interpretaron el cambio y un enfoque superador dándonos apoyo, hoy son legión y nuestros imprescindibles aliados.

¿QUÉ PROYECTOS TIENEN PARA ESTE 2021?

Estamos desarrollando un Nuevo Portal que facilitará aún más el acceso a nuestros inquilinos Pre-Aprobados a los inmuebles ofrecidos por nuestras inmobiliarias adheridas. Vamos por la tercer versión: hoy no se puede dejar de invertir en tecnología. Tampoco vamos a dejar de buscar nuevas formas de comunicarnos y colaborar con las inmobiliarias: webinars, cursos on line, ploteos de locales, eventos mixtos (presenciales - on line), etc.

Hace varios años que somos sponsors de Sergio Solón, seguramente el periodista con más audiencia en el rubro. El año pasado sumamos a esta comunicación un trabajo muy bueno con Stay Real TV y en éste, ya comenzamos muchos proyectos en común. A pesar de tener un monoproducción, nuestra filosofía de trabajo nos lleva a crear nuevos servicios permanentemente.

Casa central: Fitz Roy 1929. Palermo

Teléfono: 11 4776 5727

Instagram: @PremiumGroup.ok

Facebook: @GarantiasPremium

www.premiumgroup.com.ar

EDICIÓN INTERNACIONAL



ARGENTINA



URUGUAY



BRASIL



PARAGUAY



MÉXICO



PERÚ



ECUADOR





¿Y AHORA CÓMO SEGUIMOS?

Tiempos difíciles hemos transcurrido en más de una oportunidad, pero éste parece ser inédito. En realidad lo es pues la pandemia nos trasladó a situaciones impensadas. Sin embargo, el 80% de las actividades que realiza el hombre, se desarrollan en espacios interiores, con lo cual siempre existirán demandas por ellos. El tema es analizar cómo serán esos espacios a partir de ahora.



Por Arq. Estela Reca, Universidad de Palermo

Debiéramos contemplar que el home-office en muchísimos casos vino para quedarse. ¿Qué implica ello? Seguramente realizar un análisis sobre qué tipo de espacio necesita hoy una familia.

Ambos trabajan en casa, los horarios suelen ser los mismos o similares, ¿pueden compartir el mismo cuarto? No es lo ideal.

Hay muchas conferencias, reuniones de trabajo, dictado de clases y si bien existen dispositivos informáticos diseñados para tal fin, cierto es que no todo el mundo los posee y aunque así fuere, siempre la presencia del otro produce un efecto distractivo.

A ello podríamos sumarle la realización de la gimnasia en casa. Pues si bien se reactivan algunos espacios de deportes, no son todos, pero además contemplemos que existen personas inmuno deprimidas que requieren de mayor preservación.



Personas han abandonado su tradicional habitad, departamentos muy bien ubicados con balcón francés, para irse a mayor distancia del centro de la ciudad, en busca de un PH o pequeña casa.



Asimismo encontramos infinidad de cursos por Internet que nos ofrecen opciones. Obvio que no es lo mismo que ir al gimnasio, pero no sabemos cuándo vamos a poder cambiar esta conducta, dado que algunos estudiosos vaticinan futuras pandemias.

Hoy está decidido que inician las clases presenciales, sin embargo se conjugarán con las virtuales y algunas universidades continúan con la modalidad a distancia

Entonces dicho todo esto, ¿Nos alcanza un dos ambientes tradicional o un tres ambientes tradicional, para dar respuesta a las múltiples actividades a desarrollar dentro del hogar?. Me he contactado con familias que aspiran tal vez a espacios de mayor compartimentación, es decir un cuarto más, mayor cantidad de metros cuadrados, u otro tipo de distribución.

Personas que han abandonado su tradicional habitad, departamentos muy bien ubicados con balcón francés, para irse a mayor distancia del centro de la ciudad, en busca de un PH o pequeña casa.

Pues ese es otro tema, se necesita el afuera, ese espacio que hoy parece estar complicado abordar, por los posibles contagios, por tal debo buscar “mi propio lugar exterior”.

Todas estas variables y más, son las que el profesional

inmobiliario debe comenzar a tener en cuenta. En Bruselas, Bélgica, las casas han aumentado su valor en un 3,5% (estamos hablando de una economía sumamente estable). Los ciudadanos van en busca de “su propio aire libre” Sin embargo las necesidades de esparcimiento, sumados a la extensión en el tiempo de estos contagios nos conducen a un cambio de conducta, las que deberán avizorarse y por tal repensar a la hora de la tasación.

¿Es tan importante estar en el centro, o cerca de un subte, o de grandes avenidas con muchos medios de transportes?.

¿Cuál es hoy una buena ubicación? La situación actual hizo que esto dé un giro importante, otras son las características a tener en cuenta. ¿Tal vez estar cerca de una plaza, de un parque?.

Muchos son los interrogantes, por tal, estaría bueno intercambiar criterios con profesionales de otras disciplinas (sociólogos, psicólogos, arquitectos, etc.).

Una vez más se impone la capacitación como pieza fundamental de despegue, de las buenas operaciones. Analizar y comprender el contexto socio económico actual es fundamental.

Creo que deberemos barajar y dar de nuevo! ★



TODO LO QUE NECESITAS SABER PARA LA
TASACIÓN DE UN TERRENO CON LOS NUEVOS
CÓDIGOS

PREFACTIBILIDADES

EVALUACIÓN DE M2 CONSTRUIBLES

CALCULO DE PLUSVALIA

VALORES DE INCIDENCIA

AFECTACIONES AL DOMINIO

CONTACTANOS



@adnurbana



ADN Urbana



adnormativaurbana@Gmail.com



URUGUAY, PANDEMIA EN UN MERCADO ATRACTIVO

El Uruguay ha sido tierra tradicional de turismo, inversión, oportunidades y amistad.

Si bien el escenario sanitario del que no está exenta ninguna nación ha generado cambios y problemas, el país ha enfrentado los inconvenientes con decisión y trabaja con determinación para generar un futuro mejor.



Por Leon Peyrou, Presidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya
Director de Leon Peyrou Propiedades, Casas & Campos

A fines del 2019 ganó las elecciones, un gobierno de centro derecha, liderado por el nuevo presidente Dr. Luis Lacalle Pou, cambiando la orientación política de quince años de hegemonía centro izquierda.

Este hecho tuvo un elemento adicional novedoso para el país, que fue la instalación de un gobierno apoyado por una coalición de varios partidos.

A las dos semanas de la asunción, el 13 de marzo, apareció en el país el primer caso de Coronavirus, poniendo una prueba de fuego a la economía y al sistema político.

Se instaló un régimen de “libertad responsable”, apelando a la responsabilidad sanitaria de la sociedad y eso representó un elemento positivo, en medio de la crisis.

Se convocó a un Grupo Asesor Honorario (GACH) de científicos que colaboraría con el monitoreo de la pandemia, y asesoró al Gobierno a un “abrir y cerrar de perillas” que





ayudaría a lograr el justo equilibrio entre el cuidado sanitario y el manejo económico de las empresas y la familias.

Se cerraron lugares de aglomeraciones, como los shoppings, estadios, teatros, cines y sitios similares con presencia masiva de público, se instauró un sistema de teletrabajo y se suspendieron las escuelas, todo con buenos resultados.

Con el comportamiento de estos indicadores, lentamente permitieron ir reabriendo shoppings con controles de temperatura, obligación de usar tapabocas, la realización de partidos de fútbol jugados sin público, y aforos de público para teatros y locales gastronómicos a los que impuso la reducción de las horas de atención, entre las medidas más destacables.

En ese contexto de mejoría de los índices, a los sesenta días aproximadamente de la cuarentena voluntaria, la construcción volvió a la actividad, y conjuntamente con ese sector, hicieron lo propio los operadores inmobiliarios.

Por cuerda separada de la pandemia, pero relacionado con las reformas políticas comprometidas por el nuevo gobierno, se aprobó la Ley de Urgente Consideración –así llamada por el mecanismo constitucional de aprobación parlamentaria rápida– con más de 500 artículos, de los cuales muchos refirieron al tema inmobiliario.

Se derogaron normas vinculadas a la llamada bancarización obligatoria, permitiendo que con ello se pudiera operar hasta un monto aproximad de USD 100.000 en efectivo, lo que facilitó las operativas de compraventa, fundamentalmente en la labor notarial.

Sobre finales de 2020 se produjo una generalizada alarma por desbordes en los números de casos de Coronavirus, y el Gobierno dispuso un cierre transitorio de fronteras para controlar la expansión de la pandemia, que afectó a personas no residentes en el país.

En ese momento, muchos de extranjeros que se vieron tentados de mudar a Uruguay su residencia legal o fiscal, pensando en realizar alguna inversión, se vio temporalmente frustrada.

POLÍTICA DE FACILIDADES

El nuevo Gobierno dispuso facilitar con varias normativas nuevas la obtención de estas residencias a partir del 1/7/20, reduciendo a los no residentes los montos requeridos de inversión en inmuebles de USD 1.600.000 a USD 380.000, y a las empresas de USD 6.000.000 a USD 1.600.000, debiendo éstas generar al menos 15 puestos de trabajo.

Se extendió el Tax holiday de 5 a 10 años para las rentas en el exterior, reduciendo la tasa del 12% a un 7% durante ese decenio.

Se estimuló la construcción mediante una norma (Ley 18.795) originaria del 2011, promoviendo la construcción de Viviendas de Interés Social con distintos beneficios fiscales, que se habían limitado en 2014 y 2017.

Esta nueva disposición autorizó a construir unidades en tipología de monoambientes, mínimo 25 m², que paradójicamente son las que tiene mayor rentabilidad y demanda, y

también habilitó la construcción de áreas de recreo común (amenities), hasta ahora prohibidos.

Para dinamizar los negocios se generaron beneficios tributarios, con la eliminación de impuesto Irae (Renta a las Actividades Económicas) durante nueve años.

También se eliminó ITP (impuesto a las transmisiones patrimoniales) en el proceso de construcción, en la primera venta, el pago de IVA en la importación de bienes destinados a las obras, y se redujo el cobro de IRPF (Renta a las Personas Físicas) en alquileres por 10 años, entre 100% y 60%, dependiendo de la zona.

Hoy el Impuesto a la renta por alquileres es del 10,5%

Para los mega-proyectos presentados antes de 31/12/21, se bajó el capital requerido de USD 12.500.000 a USD 6.200.000, permitiéndole exonerar IVA por los equipos, maquinas, materiales y servicio.

También se disminuyó el impuesto al Patrimonio de los inmuebles comprendidos en la actividad de acuerdo a escala, desde 15% al 40% dependiendo del monto de la inversión.

Con esta serie de medidas del Ejecutivo, el sector de la construcción creció el 1,8%, pese al escenario sanitario en el 2020, con respecto al 2019 (pre-pandemia).

Y se estima que seguirá creciendo, ya que está previsto que en el año se construyan mas de 2.000.000 de m2 de obra destinada a vivienda.

Como última medida se le adjudicaron un serie de beneficios fiscales a esa obras intermedias entre la vivienda social y los mega, los edificios más convencionales que habían quedado sin considerar. Obviamente, todo esto se impulsó la meta principal de promover la inversión, generar puestos de trabajo y otros beneficios para la economía, ya que significó una menor cantidad de trabajadores enviaros al seguro de paro, baja del riesgo país, mayor venta de cemento y otros insumos para la construcción.

ESTÍMULOS ADICIONALES

En paralelo, el Ministerio de Vivienda trabaja para generar viviendas de clase media y media baja que llevará adelante mediante un innovador proyecto denominado “Entre todos”.

Este se operará bajo la figura de un Fideicomiso, donde dos terceras partes serán de origen estatal y una tercera parte será de capitales privados, en principio.

Ya varios promotores privados (desarrolladores) manifestaron su interés en participar de este primer fondeo, que ocupará algo más de USD 150:000.000.

No obstante ello, esto es una cuota parte menor de la can-



idad de viviendas que hoy el país necesita para satisfacer la demanda de estos sectores sociales.

Muchas son las instancias hoy de inversión en inmuebles en el Uruguay, ya sea como vivienda personal, vivienda de veraneo, resguardo, inversión, ya sea en ladrillos o en campos tanto de recreo como unidades productivas de hasta 10.000 has, en un país que se recorre de punta a punta en unas seis horas, por excelentes rutas y hermosos paisajes.

Considerando lo antedicho y el comportamiento de los indicadores, tenemos la convicción que una vez lograda la inmunidad colectiva, la economía se reactivará de forma muy intensa.

Pese a la pandemia, Uruguay cuenta con una instancia de ingreso excepcional de varios puntos para extranjeros no residentes, que podemos ampliar en otra oportunidad o a través de nuestra secretaría. Uruguay es un país con una histórica trayectoria de estabilidad política, democrática, social y solidez macroeconómica, lo que crea un ambiente adecuado para desarrollar inversiones. Cuenta también con un marco jurídico para la promoción y la protección de las inversiones dentro del territorio nacional.

Uruguay, hoy, no solo deja espacio al real estate de resguardo, a la construcción, como alternativa de inversión, con los mismos derechos para los extranjeros que para los uruguayos, sino que abre como opción la posibilidad de venir a vivir, con todas las certezas que el país ofrece. ★



Estudio Gussoni & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
Licenciados en Administración

NUESTROS SERVICIOS

- AUDITORIA
- ASESORAMIENTO IMPOSITIVO
- CONSULTORIA
- DESARROLLO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

CONTACTO

COSTA RICA 5546 – PISO 4º - OF. 408 – CABA
TEL: (011) 15 3888-9717 
info@estudiogussoniyasoc.com.ar
IG: estudiogussoni
www.estudiogussoniyasoc.com.ar

- Informes digitales.
- **Informes de dominio e inhibición de todo el país.**
- Copias de planos de obra, subdivisión, Aysa y planchetas catastrales.
- **Plancheta catastral Premium.**
- Copias simples y certificadas de reglamentos de copropiedad y escrituras.
- **Segundo testimonio.**
- Inscripción y cancelación de medidas cautelares.
- **Inscripción de Declaratoria de herederos.**
- Partidas de nacimiento/defunción.
- **Informes de dominio de automotor.**
- Informes de dominio de buques y aeronaves.
- **Informes comerciales sin cargo.**
- Seguros de caución para alquiler.
- **Capacitaciones sin costo.**

GELER
Consultora integral

www.geler.com

info@geler.com

4320-1000



EFECTOS DE LA PANDEMIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE BRASIL

El interés promedio en Brasil se basa en la tasa Selic (Sistema Especial de Liquidación y Custodia), que es controlada por el Copom (Comité de Política Monetaria) del Banco Central. Su último incremento se produjo hace casi seis años, en julio de 2015, cuando pasó de 13,75% a 14,25% al año. Posteriormente, en un continuo proceso de declive, alcanzó el 2,0% anual en los últimos meses de 2020, su nivel histórico más bajo desde su creación, en 1979. Y así se mantuvo hasta el 17 de marzo de 2021, cuando volvió a subir. Hoy en día está en 2,75% anual.



Por João Teodoro da Silva, Presidente – Sistema Cofeci-Creci (Brasil)

El retorno del crecimiento de la Selic está justificado. La economía en general, que venía sufriendo el cierre de las actividades no esenciales durante casi todo el año 2020, sufrió otro revés con el recrudecimiento de la pandemia, a principios de este año. Las UCI (Unidades de Cuidados Intensivos) tienen casi el 100% de su capacidad agotada en todo el país, incluso en regiones que antes estaban menos afectadas. Gobernadores y alcaldes, sin saber qué hacer por la salud y sin alternativas, determinaron el lockdown, incluso con el cierre de muchas fronteras municipales.





Con una nueva y completa paralización de la economía, varios productos desaparecieron del mercado, desencadenando la ley natural de la oferta y la demanda. La consecuencia fue una subida inesperada de precios. En consecuencia, la inflación volvió a superar la meta fijada por el gobierno, cerrando el año 2020 acumulada en 4,31%. Este año, la inflación ya acumula un 1,11% hasta febrero. La peor expectativa es que la tasa Selic continúe subiendo, llegando a 4% este año, provocando un pequeño aumento en las tasas de interés financieros. Sin embargo, luego de un año sorprendentemente positivo em contraste com el escenario macroeconómico, el mercado inmobiliario muestra señales de que seguirá creciendo en 2021. Según una encuesta nacional, realizada por Brain Inteligência Estrategica, en el comienzo de febrero, entre los 1.200 encuestados con ingresos suficientes para comprar una propiedad, el 41% de ellos declaró que tiene la intención de adquirirla en los próximos dos años. Al menos el 10% de ellos ya se encuentra buscando la propiedad ideal, a pesar de la expectativa de aumento de la inflación y las tasas de interés.

De hecho, la expectativa de aumento de la tasa Selic

y, en consecuencia, de las tasas de crédito inmobiliario, ha provocado una carrera hacia el mercado. Quienes pueden comprar quieren hacerlo lo antes posible, a fin de garantizar las bajas tasas de interés actuales. En 2020, el SBPE (Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo) financió 124 mil millones de reales en préstamos inmobiliarios, 70% de ellos en nuevas propiedades. El movimiento fue 57% superior al de 2019. Con el uso de los recursos del FGTS (Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio), destinados a viviendas sociales, se financiaron otros 33 mil millones de reales, de los cuales el 92% para inmuebles nuevos.

Podría decirse, sin duda, que el éxito del mercado inmobiliario en 2020, a pesar de la pandemia, fue impulsado por la abundancia de crédito y las bajas tasas de interés. La baja tasa Selic desalentó las inversiones financieras en beneficio del mercado de inmuebles. Este año, incluso si la tasa Selic llegar a alcanzar el 4% anual, las tasas de interés seguirán siendo las más bajas de la historia. El incentivo para adquisición de la vivienda seguirá siendo muy bueno, o incluso mejor que en el año pasado. ★



EDIFICIOS DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ASUNCIÓN & GRAN ASUNCIÓN, AÑO 2021

El análisis presenta el comportamiento de la oferta y demanda de unidades habitacionales en edificios multifamiliares, muestra las tendencias de mercado para los siguientes meses. Estos indicadores constituyen una guía infaltable para entender la dinámica de mercado inmobiliario.



Por Ernesto Figueredo Coronel | Presidente. Vice Presidente de la Cámara Paraguaya de Empresas Loteadoras e Inmobiliarias (Capeli), Past President de la Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica (Cila)

El estudio de campo se realizó relevando datos de mercado in situ y fuentes secundarias (portales digitales inmobiliarios), los indicadores resultantes son presentados periódicos denominados RAICES REAL ESTATE MARKET TRENDS.

CONCEPTOS

Edificios de Viviendas Multifamiliares: Una vivienda multifamiliar es aquella en la que una construcción vertical u horizontal está dividida en varias unidades de viviendas inte-

gradas que comparten el terreno como bien común.

Unidades de Departamentos: es una unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para un individuo o una familia.

Amenities: son espacios de uso común que poseen los edificios de viviendas multifamiliares, como las piscinas de natación, la presencia de jardines con solárium, salones de usos múltiples con parrillas, gimnasios, sauna, espacios de juegos para los niños, sala de entretenimiento para adultos, espacios verdes, entre otros.



PANORAMA EN ASUNCIÓN Y GRAN ASUNCIÓN

Si bien la pandemia ha golpeado a todos los rubros incluso el inmobiliario, la demanda de viviendas multifamiliares tanto para alquilar como para la compra no se detuvo. Es por eso que, incluso hay nuevos proyectos de viviendas multifamiliares en las áreas de Asunción y Gran Asunción, presentando esta última área, una tendencia positiva para este tipo de emprendimientos, con cada vez más proyectos en zonas aledañas a la capital donde los precios están mas acorde a la demanda que existe actualmente, la cual se concentra en los sectores de ingresos medios.

En este informe se han analizado 150 emprendimientos residenciales de Asunción y Gran Asunción, se han tenido en cuenta los edificios de los principales ejes y submercados residenciales, con una antigüedad máxima de 10 años de construcción.

Se considera que los emprendimientos de viviendas residenciales son “Clase AAA” si consiguen cumplir con el 95% de estos requisitos:

-  Alta Calidad de Arquitectura, Construcción y Tecnología
-  Gran Variedad de Amenities para Habitantes del Edificio
-  Ubicación y Entorno Privilegiado
-  Amplia Superficie Propia
-  Class AAA Feeling

Emprendimientos “Clase A” , “Clase AB“ y “Clase B“ son aquellos que debido a su calidad constructiva y de arquitectura, sus amenities, su ubicación y entorno –entre otros atributos – no son considerados como “CLASE AAA”, pero si forman parte del estudio para entender mejor la demanda y las oportunidades del mercado.

OFERTA

El Mercado de Edificios de Viviendas Multifamiliares de Asunción está conformado por 150 emprendimientos residenciales de Clases: AAA, A, AB y B, totalizando la Superficie Total Construida de 534.681 m2

Existe una alta concentración de la oferta ya que en 5 ejes se encuentra el 67% de los edificios multifamiliares.

El Mercado de Edificio de Viviendas Multifamiliares obtuvo un incremento alrededor del 10% en su inventario.

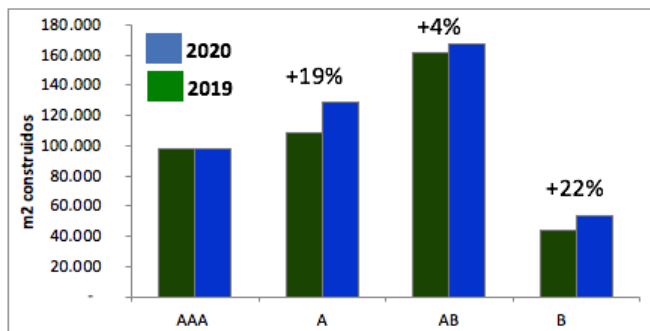
Del total de superficie construida, corresponden:



PROYECCIONES

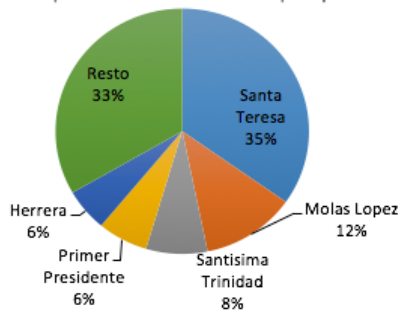
Actualmente están en construcción unos 329.500 m² rentables de viviendas multifamiliares, con poco más de 2.540 unidades de departamentos. Mientras tanto, en proyecto se encuentran unos 134.000 m², con unas 1.045 unidades. Es decir que en el mediano plazo se estaría aumentando en casi 90% el inventario de edificios de viviendas multifamiliares.

Superficie Total Construida



Top 5 Ejes Multifamiliares

Representado en m² propios



NUEVAS OFERTAS

Las nuevas ofertas se concentran en barrios que ya cuentan con edificios de viviendas multifamiliares, no obstante se observan edificios en construcción y en proyectos en barrios aún inexplorados de Asunción y Gran Asunción, presentando emprendimientos con mejores prestaciones para segmentos medios, en comparación a lo que se observaba en el pasado. Los edificios Clase A y AB muestran tendencia positiva de ocupación y venta, con buenos amenities, ubicación y entorno destacado. La cantidad de habitaciones en los edificios en construcción se concentra en 2 dormitorios con el 60%, 1 dormitorio con el 26%, 3 dormitorios con el 13% y 4 dormitorios con el 1%. La ocupación por dormitorios es bastante similar, no existiendo diferencias que puedan indicar una demanda más pronunciada hacia una de las tipologías.

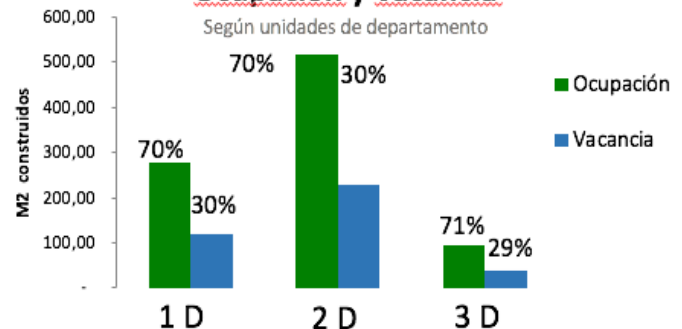
La demanda tiende a aumentar, en la medida que la población joven mejora sus ingresos. La demanda de departamentos, tanto para renta como para ocupación, se diferencia por niveles de ingresos y grados de formalización financiera de la población.

Top 5 Barrios con M2 En Construcción Clases A - AB

N°	Barrio	M2 Residenciales
1	Mburucuyá	30.350
2	Las Lomas	28.444
3	Ycua Sati	17.920
4	Recoleta	14.906
5	Herrera	14.200

Ocupación y Vacancia

Según unidades de departamento



PRECIOS DE MERCADO

El análisis de precios se realiza por Clase de Edificio (AAA, A, AB, B) y de acuerdo al tipo de transacción que se realice (venta o alquiler) teniendo en cuenta el precio pedido en dólares americanos por metro cuadrado disponible en el periodo. Como es de esperar, en general los precios están relacionados a la ubicación, servicios y metros cuadrados que ofrecen los departamentos.

Los precios pedidos de venta y alquiler respecto al año pasado han sufrido una variación de -12% y -5%, respectivamente en promedio, destacando que proyectos que muestran flexibilidad en precios de cierre y formas de pago, tienen mayores indicadores de ocupación y venta. ★



CABA PROP

EXPERTOS EN PROPIEDADES



*¡Ella encontró la propiedad
que estaba buscando!*

ENTRÁ AL PORTAL DE CUCICBA A CONOCERLO

- + De **73.000** propiedades en todos los barrios.
- + De **2.700** Corredores Inmobiliarios.
- + Profesionalismo para brindar ayuda.
- + Seguridad y confianza en cada búsqueda.

www.cabaprop.com.ar

Una herramienta que CUCICBA
pone en manos de todos ustedes.



MEJORES PRÁCTICAS

Todos hemos oído este concepto que, en términos generales se refiere a realizar las actividades de nuestro trabajo relativas a la prestación de servicios o venta de productos, utilizando técnicas y procedimientos considerados como los mejores.

Ubicándonos en el mundo inmobiliario considero que las empresas y asesores inmobiliarios hacen su trabajo siguiendo un procedimiento aprendido con anterioridad, en algunos casos obedeciendo a las mejores prácticas y en otros, como Dios les da a entender.



Por Pedro Trueba de Torres (México)

Las empresas y profesionales inmobiliarios comprometidos con el éxito y el crecimiento basado en el servicio de excelencia a sus clientes, constantemente están innovando en temas de mejores prácticas para encontrar mejores soluciones, hábitos y acciones en sus procesos que serán valorados positivamente por quien los recibe.

Las mejores prácticas pueden ser para mejorar procesos internos o para beneficiar al público consumidor; Estas siempre agregan valor a nuestros servicios, y obviamente esto repercute en nuestros ingresos como inmobiliarios.

Es un potenciador de los servicios que desencadena el éxito y crecimiento de las empresas y las personas: Servicios + mejores prácticas = valor agregado = cliente satisfecho = buena fama = más negocios = mejores ingresos.

Si a nuestros servicios no le incorporamos mejores prácticas, no nos diferenciaremos y seremos considerados más de lo mismo, por lo tanto los clientes no tendrán una historia





positiva para contar a otras personas, en virtud de esto, no creamos una buena fama, lo cual nos llevara a ser baratos o por lo menos mas baratos que los que den mejores servicios para poder competirles de alguna forma.

Usualmente el realizar nuestro trabajo basado en mejores practicas nos complica la vida pues se requiere un mayor grado de compromiso y sofisticación en lo que se hace. El que lo lleva a cabo piensa: No es suficiente hacer las cosas, hay que hacer las cosas lo mejor posible.

El proceso de una operación inmobiliaria nos da la gran oportunidad de incluirle mejores prácticas constantemente, mejores prácticas de servicio personalizado, comunicación, tecnología, etcétera.

Desde el inicio, gestionando personas, convirtiéndolas en clientes, al darles el servicio, al comunicarse constantemente con el cliente, al hacer un plan de marketing, al visitar inmuebles con los prospectos compradores, al transmitir propuestas de compra, al negociar, al cerrar la operación, en el servicio post venta, etcétera, siempre habrá oportunidad de incluir mejores prácticas.

El ritmo de nuestro trabajo a veces no nos da la oportunidad de detenernos y apretar todos los tornillos que se pueda en nuestros procesos y cuando nos damos cuenta esos tornillos (acciones y procesos) se aflojan y se caen quien sabe dónde y cuándo, haciendo que nuestros servicios se conviertan en una caricatura de lo que fueron algún día y de lo que deberían ser ahora.

Cuando en los mercados dominan los profesionales que constantemente aplican mejores prácticas y obtienen buenos resultados, el resto de prestadores de servicios en muchas ocasiones adoptan esos hábitos y el nivel del sector sube considerablemente. Cuando en el mercado no hay mejores prácticas y ejemplos positivos pues dominan los agentes improvisados, se crea un espacio vacío de creatividad, ideas, avances, innovación, etcétera y, entonces lo que se genera es una guerra de precios de honorarios pues al no haber valor agregado, a los ojos de los clientes todos los inmobiliarios son iguales por lo tanto se contratara al más barato.

Revisa tus actuales servicios y veras cuantas oportunidades de hacer mejoras tienes. ★



EL PERU Y EL MERCADO INMOBILIARIO 2021

Estamos a un año de que el mundo tuvo que enfrentar una nueva crisis, pero esta vez una de carácter sanitario, que tuvo implicancias en la economía de todos los países del mundo y el Perú no fue la excepción.



Por Moises Fernando Torres Tasso (Perú)



El Mercado Inmobiliario en el Perú durante el segundo y tercer trimestre del 2020 fue golpeado muy duramente, como consecuencia de las medidas que tomo el gobierno para enfrentar la pandemia del COVID-19, entre ellas la paralización del sector casi en su totalidad y producto de la apertura del sector construcción luego de unos meses y la

flexibilización de las medidas del gobierno es que se comenzó a reactivar el mercado inmobiliario, mostrando indicadores positivos de recuperación y en la actualidad vamos por el 5to. mes de crecimiento; enero del presente año muestra un crecimiento del 15.2% y el mes de febrero de 15%. Para este año se espera que el sector residencial tenga un crecimiento entre 20% y 25% y este no dependerá de la vacunación , la cual de



llegarse a dar en la mayoría de los peruanos esto podría ayudar a mejorar esta proyección. Los precios de los inmuebles se han mantenido a pesar de la crisis sanitaria y económica, tanto para la venta como para el alquiler.

El Sector de Oficinas enfrenta los mayores retos dentro del sector inmobiliario porque se ha puesto en tela de juicio su necesidad, en un contexto en el que varias empresas han migrado 100% al teletrabajo ¿hasta cuándo?, y otras continúan arrendando nuevos m². Los indicadores no son muy buenos teniendo una vacancia cercana al 24% con un precio promedio de US\$ 13 por m² incluido los impuestos.

Algunas de las tendencias que podemos indicar para este año son las siguientes:

1.- Las tendencias del teletrabajo se mantendrá en la mayoría de las empresas aunque poco a poco se esta regresando a trabajar en las oficinas.

2.- La mayoría de las empresas lograron acuerdos con los propietarios sobre facilidades de pago de la renta.

3.- Las empresas que no consiguieron acuerdo con sus propietarios han subarrendado.

4.- Contratos más flexibles, con periodos más cortos, periodos de gracia mas amplios, etc.

La situación del sector industrial es totalmente distinta, que seria el menos afectado. ¿ Por qué?

Más del 70% de los m² de almacenes y locales industriales que existen en Lima, están ligados a la manufactura no primaria de productos esenciales (alimentos y bebidas, papel, productos químicos y plásticos, maquinaria, entre otros) que continuara operativa y hasta con planes de expansión.

Es ese sentido, se anticipa una menor preferencia y dependencia de productos importados y un mayor protagonismo en productos nacionales, con lo que "la cadena logística de suministro nacional, se vera robustecida y lo más probable es que las tarifas (alquiler y venta) se mantengan estables.

El sector retail, dependerá directamente de la cantidad de publico, y considerando que terminando el periodo de aislamiento social, el regreso de las personas a los establecimientos comerciales será progresivo, "la mayoría de estos negocios vera una disminución en sus ingresos y la renta que estén dispuestos a pagar, en muchos casos, será menor a lo que actualmente el mercado dicta".

Pero como es muy probable que la regulación respecto al aforo por m² también se modifique en el corto plazo (limitando la cantidad de personas que asistirán a los locales comerciales), habrá segmentos que aprovecharan la necesidad del distanciamiento social para crecer mas, como es el caso del concepto "dark Kitchen" y el servicio de delivery o el autoservicio. ★



EL ACTUAL MERCADO INMOBILIARIO EN ECUADOR

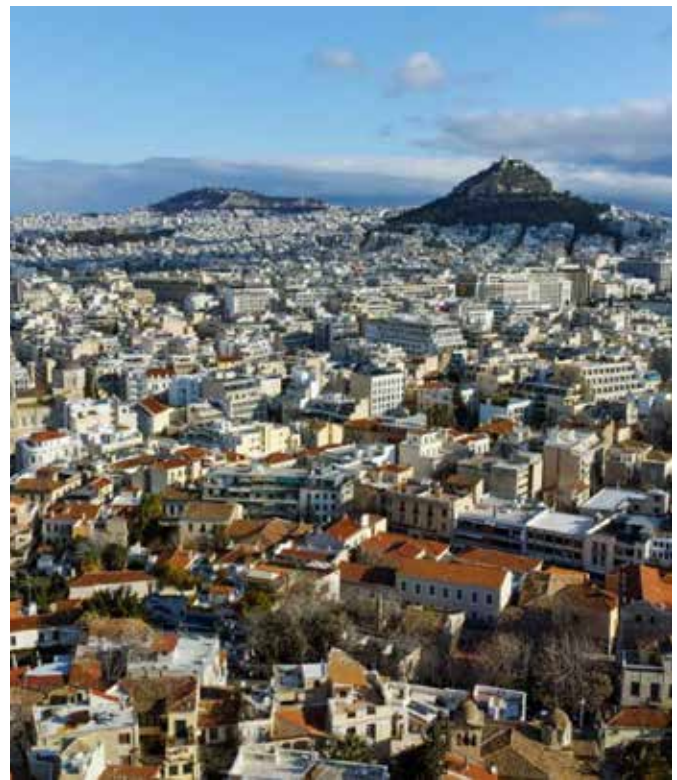
El COVID-19 produjo cambios significativos en la vida de las personas; y el sector inmobiliario no ha sido la excepción, han surgido nuevos paradigmas como la digitalización, el teletrabajo, medidas de bioseguridad, distanciamiento social; factores que han modificado el estilo de vida, la forma habitual de trabajo y sobre todo la socialización.



Por María Elizabeth Peñafiel Beltrán
Presidenta de ACBIR Tungurahua, (Ecuador)

El sector inmobiliario es el que más ha sufrido el impacto económico, porque un gran porcentaje de ecuatorianos se quedaron sin trabajo, muchos bienes raíces reservados han sido devueltos, los esquemas de endeudamiento bajaron a pesar de los incentivos del gobierno y el apoyo de la banca privada a través del refinanciamiento de créditos; los grandes problemas se resumen en la falta de plazas de empleo, según el Ministerio de Trabajo a diario se registran Actas de Finiquito.

La responsabilidad de los Corredores de Bienes Raíces en los actuales momentos es reactivar el mercado inmobiliario a través de dos aspectos importantes, por un lado satisfaciendo los nuevos requerimientos de vivienda de los ecuatorianos como por ejemplo viviendas fuera de la urbe con tendencia a los valles que dispongan de patios, jardines, balcones, espacios adecuados para realizar teletrabajo, cercanos a farmacias, cen-





tros de salud, supermercados, parques; y por otro lado brindar una verdadera asesoría a quienes desean invertir su dinero aprovechando que la oferta se ha incrementado y tiende a la baja en el precio de los bienes inmuebles.

La búsqueda de casas secundarias va en aumento porque los precios han bajado y los propietarios de estas viviendas se quedaron sin empleo lo que les impide continuar cancelando el crédito hipotecario, esto ha generado también que las transacciones de proyectos inmobiliarios nuevos bajen entre un 20 y 25%.

Pese al panorama incierto porque el COVID-19 sigue latente, los Corredores de Bienes Raíces estamos conscientes que todos anhelamos un lugar donde vivir.

La vivienda es uno de los bienes más preciados por las personas, y aquí encontramos nuestra fortaleza y no podemos parar nuestra actividad, continuamos satisfaciendo las necesidades de vivienda sea para arriendo o para compra.

Empezamos a ver un panorama esperanzador gracias a los incentivos de las entidades gubernamentales, el apoyo de la

banca privada, los factores políticos, económicos y sociales ya que están jugando un papel importante en la reactivación del sector inmobiliario. ★



INVERTIR EN LADRILLOS SIGUE SIENDO LA OPCIÓN MÁS SEGURA.

En épocas de crisis e incertidumbre hay un refugio para sus ahorros.

La situación económica actual de alta inflación, restricciones cambiarias, mercados inestables, pandemia, desconfianza en el sistema financiero y la típica sensación de intranquilidad que antecede a un proceso electoral dejan en evidencia que, más allá de la coyuntura, hay oportunidades que siempre se presentan como refugio para los ahorros de muchos ciudadanos que buscan proteger el fruto de su esfuerzo. Con razón, la cultura popular afirma: “los ladrillos no traicionan”.

CUCICBA, el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra desarrollando un gran cantidad de actividades para que sus más de ocho mil matriculados puedan brindar la información más efectiva y aplicar herramientas precisas para asesorar a los ciudadanos que busquen invertir en el único sector productivo que siempre ha brindado resguardo a las inversiones y que hoy se mantiene como un área dinámica de la economía de nuestro país y del mundo.

“Somos conscientes de las dificultades que presenta la situación económica y social actual, pero también vemos oportunidades para aquellos que buscan





invertir con seguridad. Los costos en dólares de la construcción han bajado y la oferta de propiedades en venta es record histórico lo cual posibilita una negociación más ventajosa para quien opte por salir de un circuito financiero tan volátil e invertir, por ejemplo, en emprendimientos de pozo que, además, generan muchos puestos de trabajo. En estas épocas, contar con el asesoramiento de un Corredor Inmobiliario Matriculado es fundamental para proteger los ahorros de la gente”. Comenta Armando Pepe, Presidente de CUCICBA.

“Desde nuestro Colegio brindamos asesoramiento y capacitación constante a los Corredores Inmobiliarios Matriculados, porque somos los únicos que podemos acompañar a los ahorristas a lo largo de todo el proceso de

encontrar la inversión que se ajuste a sus necesidades particulares. También estamos a disposición de los ciudadanos respondiendo sus dudas e invitándolos a consultar siempre nuestro padrón de Matriculados para encontrar el mejor asesoramiento profesional”. Agrega Marta Liotto, Vicepresidente del Colegio.

“Estamos desarrollando herramientas que faciliten el acceso directo a inversiones con la tranquilidad de contar con el apoyo de los Corredores Inmobiliarios Matriculados y no correr los riesgos de caer en manos de personas que usurpan la actividad de manera ilegal. Es otra manera de brindar tranquilidad y seguridad en tiempos de incertidumbre”. Informa Hernán Iradi, Secretario de la Entidad. ★

JURAS VIRTUALES EN CUCICBA 2021



Nora Guerschanik,
presidente de la Comisión
de Juras y Tutorías

Este año 2021, en el marco del aislamiento social obligatorio y la suspensión de todo tipo de actos presenciales y masivos, debido al contexto de pandemia que determinó que nuestro País se encuentre en un periodo de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio, se realizó en el mes de Febrero y Abril la tradicional ceremonia de jura vía Zoom, la Jura Virtual de los Profesionales Inmobiliarios, que se incorporaron a la Comunidad Profesional de la Ciudad de Buenos Aires donde podrán comenzar a desarrollar la Actividad Profesional de manera Legal, en toda la ciudad.

Las juras se realizaron a través de la plataforma de Zoom y contó con la presencia no sólo de los flamantes profesional, sino también de representantes de la Comisión Directiva de CUCICBA, de la CPI



Nora Guerschanik, presidente de la Comisión de Juras y Tutorías quién fue la anfitriona de los eventos y del

Jefe del Departamento de Atención al Matriculado, Federico Conte quienes son los encargados de las matriculaciones dentro del Colegio. El CPI Gustavo Ortola, presidente de la Comisión de Tecnología, les dió una breve charla sobre las nuevas tecnologías y tendencias para el sector inmobiliario.

La ceremonia comenzó con palabras del presidente de CUCICBA, Armando Pepe, dándole una breve reseña y beneficios del Colegio a los nuevos profesionales.

Les deseamos desde toda la Comisión Directiva a todos los 123 nuevos matriculados, muchos éxitos !! ★





Colegio
Profesional
Inmobiliario

AUTORIDADES ACTUALES DEL COLEGIO

Periodo 2019/2021

COMISION DIRECTIVA

PRESIDENTE

Armando Pepe

VICEPRESIDENTE 1ro.

Marta Liotto

VICEPRESIDENTE 2do.

Liliana Cingolani

SECRETARIO

Hernán Iradi

PROSECRETARIO

Victoria Meilij

TESORERO

Coluccio, Fernando Luciano

PROTESORERO

Mario Gómez

SECRETARIO DE ACTAS

Mariano Opper

VOCAL TITULAR

Lucas Andereggen

VOCALES SUPLENTE

Guerschank, Nora Blanca

Ortola Martínez, Gustavo Marcelo

Bedetti, Patricio Martín

Godoy, Mónica Isabel

Paikin, Román Andrés

Toledo, Adrián Marcelo

Burgos, Adriana Marcela

TRIBUNAL DE ÉTICA Y DISCIPLINA

INTEGRANTES TITULARES

Rodríguez, Carlos Hugo

Suppa, Fortunato José

Miranda, Norma Raquel

Roascio, Luis Domingo

Walenten, Néstor Alfredo

INTEGRANTES SUPLENTE

Abeijón, Carlos Horacio

García, Marcelo Adrián

Tauriello, Hilda

Muñoz, Sandra Rosana

Dorado, Jorge

REPRESENTANTES ASAMBLEARIOS

Di Fini, Eduardo Gustavo

Geraci, Salvador Horacio Marcelo

Ruiz Anduaga, Rosana María

Buttafuoco, Pedro Oscar

Vinelli, Ricardo Hernán

Genta, Marcela Alejandra

Distefano, Osvaldo Alberto

Bollon, Alfredo Ezequiel

Lemes Novas, Blanca Cristina

Bellino Bat, Emiliano Oscar

Averbuj, Ricardo Eduardo

Rodríguez, Ana Rosa

Mariño, Oscar

Varni, Ricardo Oscar

Pelloni, Adriana Sandra

Gamero, Jorge Alfredo

Mason, Horacio Alfredo

Bravo, Angelica

Blay, Pablo Aníbal

Pulvireti, Daniel Osvaldo

Spadaro, Paula Nancy

García, Alberto Ricardo

Cano, Héctor Angel

Jadzinsky Capdevila, Marcela

Gonzalez, Armando José

Torres, Gabriel Alberto

D'Alessandro, Viviana

Romay, Marcelo Fabián

Caffarella, Damian Alberto

Casares, María Cruz

Demarco, Martín Vicente

COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

INTEGRANTES TITULARES

Freixas, Diego Hernán

Nieto, Lautaro Alfredo

Ferrera, Jorge Omar

INTEGRANTES SUPLENTE

Saavedra, Noemi

Armua, Diego Ruben

Capilla, Ignacio Diego

Ghezzi, Nora Amelia

Gallardo, Jorge Rubén

Navarro Isturiz, Jorge Ubaldo

Rossi, Alicia María

Sanchis de Avella, José Luis

Ananía, Claudio Salvador José

Jafelle Fraga, Andrea Verónica

Goldstein, Marcelo

Amato, Sergio Rafael

Balbo, María Cristina

Belmonte, Alejandro Claudio

Lombardo, Néstor Omar

Varela, Andrea Silvana

Ibañez Becerra, Víctor Daniel

Amoros, José Carlos

Falcinelli, Graciela Marta

Gallino, Gastón Eduardo

Mormandi, Gabriel Roberto

Yebra, Patricia Helena

Gardel, Juan José

Latorre, Jorge Alberto

Campitelli, Juan Pablo

Vignale, Ricardo Agustín

Albornoz, Elsa Yolanda

Navarro, Walter Leonardo

Mutuberría, Luis Ernesto

Fernández, María Mónica

Cipparelli, Néstor Oscar

Fisicaro, Leonardo

Spraggon, Patricia Raquel

Opper, Hernán

SEGURIDAD JURÍDICA, TRANSPARENCIA, PRECIO JUSTO Y TRANQUILIDAD.

La importancia de asesorarse con un Corredor Inmobiliario Matriculado

Pocos momentos en la vida de un individuo son tan importantes como adquirir una casa para formar un hogar, alquilar su primer departamento, encontrar el local o la oficina ideal para un nuevo proyecto o dar con el lote que le permita invertir en un futuro mejor. Es obvio que en situaciones tan trascendentes surjan dudas y preocupaciones, porque el capital y las esperanzas de cada uno de nosotros están en juego.

Una vez más el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires insta a los ciudadanos a contar con el consejo y asesoramiento de sus matriculados porque son los Corredores Inmobiliarios Profesionales los únicos que están legalmente habilitados para realizar esta labor. Además de aconsejar y orientar sobre la mejor manera de llegar a un acuerdo, aseguran que todas y cada una de las operaciones inmobiliarias se realicen de acuerdo a las normas vigentes y con absoluta transparencia. Solo ellos están capacitados por ley para comprobar la correcta existencia de los instrumentos legales, para acreditar la propiedad del inmueble y determinar el precio más convenien-



te para ambas partes. De esta manera, tanto compradores, vendedores, inquilinos y propietarios, tienen la absoluta certeza de estar llevando adelante una operación justa y sin riesgos, evitando así caer en situaciones fraudulentas.

“Los Corredores Inmobiliarios Matriculados por CUCICBA son profesionales capacitados constantemente por nuestra institución en términos jurídicos, notariales, contractuales, financieros y de tasación para el correcto desarrollo de su actividad. Son, sin lugar a dudas, garantía de seguridad y profesionalismo”. Comenta Armando Pepe, Presidente de la entidad.

“Su intervención y juicio brindan la tranquilidad que todas las partes intervinientes en la negociación necesitan para tener la certeza de que se cumplen los requisitos legales correspondientes

y se establece un valor justo según las características del mercado al momento de realizar cualquier operación. Porque los Corredores Inmobiliarios Matriculados están en contacto permanente con las necesidades de la gente y la realidad del mercado inmobiliario”. Agrega Marta Liotto, Vicepresidenta de CUCICBA.

“Contar con el asesoramiento profesional de un Corredor Inmobiliario matriculado es la mejor manera evitar dolores de cabeza o una gran pérdida económica que ponga en riesgo el capital de cualquiera de los interesados. Además, el Colegio, cuenta con herramientas de fiscalización y, para mayor tranquilidad de los ciudadanos, sanciona a los matriculados que no cumplan con las normas estipuladas”. Concluye Hernán Iradi, Secretario de la entidad. ★



IMPORTANTE CONVENIO INSTITUCIONAL ACADÉMICO CON LA UNIVERSIDAD CATÓLICA ARGENTINA

Las autoridades de nuestro Colegio han firmado un acuerdo de colaboración con la Pontificia Universidad Católica Argentina para que **sus matriculados reciban importantes beneficios** en carreras dependientes de la Facultad de Derecho de dicha universidad:

- **MARTILLERO PÚBLICO · CORREDOR INMOBILIARIO Y MOBILIARIO, ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS Y TASADOR**
- **LICENCIATURA EN DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE BIENES**

Un paso más hacia la **excelencia profesional** de nuestro trabajo y una muestra más del **compromiso de CUCICBA** con sus matriculados.



Colegio
Profesional
Inmobiliario

información e inscripciones llamar al:
0810-2200-822 int 1217/ 1219



RESPALDAR
DE COMBRE S.A.

SISTEMA DE GARANTÍA PARA ALQUILAR

PREAPROBACIÓN EXPRESS

SIN CARGO EN MENOS DE 2 HS



PUBLICACIÓN EN
PORTAL SIN COSTO



PRE-APROBACIÓN
EN MENOS DE 2HS



ENTREGA DE
LEGAJOS



CAPACITACIONES
ONLINE



PARTICIPACIÓN POR
CADA GARANTÍA



MEJORAMOS OTROS
PPTOS OBTENIDOS



CATÁLOGO
DE PUNTOS
(DINERO/MILLAS/PREMIOS)



MERCHANDISING
GRATUITO

CASA CENTRAL

COLEGIALES

Jorge Newbery 3837

(011) 4551-3338

info@respaldar.com.ar

www.respaldar.com.ar

MÁS BENEFICIOS

 PORTAL
RESPALDAR

 CRM
RESPALDAR

¡Nos renovamos constantemente
para brindarte el mejor servicio!

GESTIONÁ TU GARANTÍA



REDES SOCIALES

  /RESPALDARGARANTIA