

# CUCICBA

JULIO 2020  
AÑO III - NÚMERO 08

12° ANIVERSARIO  
DE CUCICBA

The image shows a smartphone held by a hand, displaying the CABA PROP app interface. The app has a white background with a blue header containing the logo and text. Below the header are several search filters, each with a corresponding image background. At the bottom of the app is a yellow 'Buscar' button and the logo of the Colegio Profesional Inmobiliario.

**CABA PROP**  
EXPERTOS EN PROPIEDADES

Operación  
Venta

Tipo de Propiedad  
Propiedad

Ambientes  
Ambientes

Localidad o Barrio  
Ubicación

**Buscar**

 Colegio Profesional Inmobiliario

15 DE JULIO

**DÍA DEL  
CORREDOR  
INMOBILIARIO**

**FINAER**

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

Hoy como cada año, extendemos nuestro saludo a los Corredores Inmobiliarios que trabajan día a día, superando cualquier desafío en pos de desarrollar con honestidad y profesionalismo, tan importante labor.

Les deseamos felicidades en su día, agradeciendo la confianza y preferencia que nos brindan.

**Finaer, siempre apoyando al Sector Inmobiliario**

**FINAER**

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

TENÉS FINAER, TENÉS GARANTÍA

WWW.FINAERSA.COM.AR

4958-9500

# CELEBRAMOS EL ESFUERZO, LA PASION Y EL PRIVILEGIO DE HACER LO QUE AMAMOS....



**E**ncontrarnos nuevamente a través de esta editorial tiene un significado muy especial, porque hoy es nuestro día. El 15 de julio es el día del Corredor Inmobiliario.

Lo celebramos con la convicción de trabajar cada día para prestigiar, profesionalizar y revalorizar nuestra profesión. Porque nos apasiona lo que hacemos y queremos seguir siendo uno de los protagonistas más dinámicos de la economía de nuestro país, que tanto nos necesita.

Venimos de años difíciles, y sobre llovido mojado, sin aviso previo esta pandemia nos ha complicado la situación a todos los sectores.

Sin embargo, sabemos que esto también pasará, y si algo nos caracteriza a los argentinos es nuestra capacidad para reinventarnos, y siempre salimos adelante.

Nos encontraremos en un mercado con nuevos actores seguramente, propietarios que ahora decidirán vender, y

un potencial inversor dispuesto a volver elegir el ladrillo, como resguardo del capital.

Hoy también celebramos el 12° Aniversario de CUCICBA, y los dos años de la primera salida de nuestra revista institucional, que es una herramienta de comunicación con ustedes, nuestros matriculados y un eje de conexión con otros colegios profesionales dentro del sector.

Seguimos adelante, ahora adaptándonos a las ventajas y oportunidades que nos abre Internet, las Apps, aprendiendo a digitalizarnos y volviéndonos más tecnológicos.

CABAPROP.com.ar es el portal de búsquedas inmobiliarias de CUCICBA (dedicado únicamente a la ciudad de Buenos Aires).

Una plataforma digital con el objetivo de nuclear la oferta de propiedades para la compra y alquiler de todos los Corredores Inmobiliarios Matriculados por la institución.

Desarrollada en su totalidad por la Comisión de Tecnología del Colegio, asegura el control y protección de las bases de datos y contenidos presentes en la web.

El objetivo de CABAPROP es acercar a la sociedad (público en general y vecinos de la ciudad) una herramienta que le permita realizar sus búsquedas con la tranquilidad de saber que están operando con profesionales que les van a brindar un servicio idóneo, transparente y en cumplimiento con todos los aspectos legales necesarios para proteger su patrimonio y hacer valer su tiempo.

Por otro lado, continuamos poniendo foco en nuestras capacitaciones y eventos. Durante los meses de abril, mayo y junio las charlas de capacitación, los cafés inmobiliarios y eventos de jura de nuevos matriculados fueron realizados de manera virtual, utilizando la aplicación Zoom.

La transmisión de las mismas se realizaron en vivo mediante YouTube y el resultado fue un éxito.

67.103 espectadores en charlas de capacitación. 4.138 espectadores en jura de nuevos matriculados y 2.887 en eventos de café inmobiliario, lo que nos brinda un total de 74.128 espectadores totales. Muchas gracias!

Los invito ahora a disfrutar esta nueva edición online, en un número de celebración, porque a pesar de todo, CUCICBA sigue adelante con su lema de trabajo, trabajo y trabajo.

Como Presidente de CUCICBA me enorgullece seguir llevando adelante esta institución junto a todo mi equipo de trabajo y a las diferentes comisiones que nos acompañan.

Gracias a todos por acompañarnos, y nuevamente les deseo un día para celebrar el esfuerzo, la pasión y el privilegio de hacer lo que amamos.

Feliz día colegas y amigos.

**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**

C.PI. Armando Pepe

**DIRECTORA EDITORIAL**

Annie Ballandras

**COLABORAN EN ESTE NÚMERO**

Arq. José Rozados

Arq. Germán Gomes Picasso

Arq. Darío Gabriel López

Dr. Jorge Martín Irigoyen

CPI Leandro Pietronave

CPI Hernán Pietronave

CPI Roberto Plorutti

Pedro Bedrossian

CPI Diego Frangella

CPI Ing. Eduardo Soto

CPI Federico Pagura

Christian Donatti (Agencia Itálica)

**AGENCIA DE PRENSA**

Open Group

**AGENCIA DE MEDIOS**

Zuker Publicidad

**ARTE**

Dolores Fontecha Morales

**FOTOGRAFÍA**

Patrick Wasielewski

Org. Reynoso Bustamante

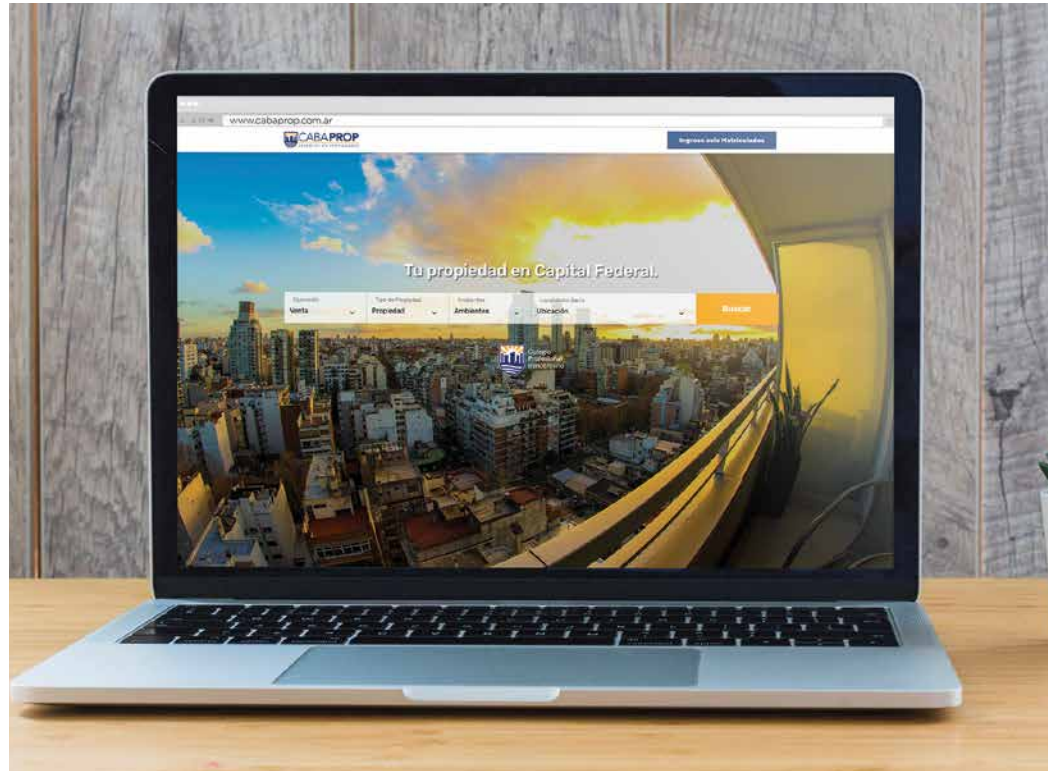
Salvador Curutchet

**PRODUCCIÓN GENERAL**

Annie Ballandras

annieballandras@gmail.com

REVISTA CUCICBA, Año 3, Edición N°8. Impreso en Help Group SRL, Colombres 1333 of. 5. CABA. JULIO 2020. 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.



Pag 6

**15 DE JULIO, DÍA DEL  
CORREDOR INMOBILIARIO**

Pag 12

**REPORTE INMOBILIARIO:  
ALQUILERES, RENTA BAJA  
Y MAYOR RIESGO**

Pag 16

**LA PRETENCIOSA NUEVA  
LEY DE ALQUILERES. POR  
EL DR. JORGE IRIGOYEN**

Pag 24

**LEY DE ALQUILERES**

Pag 32

**PRIMERA JURA VIRTUAL  
EN CUCICBA**

Pag 34

**LA SOCIEDAD CENTRAL  
DE ARQUITECTOS.**

**ENTREVISTA A SU**

**PRESIDENTE ARQ. DARÍO  
GABRIEL LÓPEZ**

Pag 38

**74.128 ESPECTADORES**

**ONLINE POR ZOOM Y  
YOUTUBE**

Pag 40

**CABAPROP. EL  
VERDADERO PORTAL  
INMOBILIARIO. POR  
ING. EDUARDO SOTO Y  
FEDERICO PAGURA**



[cabaprop.com.ar](http://cabaprop.com.ar)

[/CPIinmobiliario](https://www.facebook.com/CPIinmobiliario)

[#colegioinmobiliario](https://www.instagram.com/colegioinmobiliario)



Pag 44

**ALQUILERES, QUÉ HAY DETRÁS DE LA FALSA DICOTOMÍA DE PROPIETARIOS E INQUILINOS. POR LOS CPI LEANDRO Y HERNÁN PIETRONAVE**

Pag 48

**DE LA PELOTA PALETA A LA PRESIDENCIA DEL CENTRO VASCO FRANCÉS. ENTREVISTA A SU PRESIDENTE CPI ROBERTO PLORUTTI**

Pag 52

**LOS EDIFICIOS DE NORMAN FOSTER EN BUENOS AIRES. POR PABLO BEDROSSIAN**

Pag 56

**LOS INMOBILIARIOS PONEN EL HOMBRO Y EL CORAZÓN. POR DIEGO FRANGELLA**

Pag 58

**OBSERVATORIO DE ESTADÍSTICA Y ANÁLISIS**

Pag 60

**CUANDO LA TRANQUILIDAD NO TIENE PRECIO**

Pag 62

**LA REVISTA ONLINE**





# 15 DE JULIO DIA DEL CORREDOR INMOBILIARIO

La ley 2340 (B.O.C.B.A. N° 2711 del 25/06/07), regulatoria del ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispuso, en su artículo 17, la creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de esta Ciudad. El Colegio Único tendrá a su cargo y controlará el ejercicio de la profesión y actividad; como así también el otorgamiento y control de las matrículas en el ámbito geográfico de la Ciudad de Buenos Aires. La matriculación en el Colegio implicará el ejercicio del poder disciplinario sobre el inscripto y el acatamiento de éste al cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados por esta ley y su reglamentación.

Armando Pepe afirma: Estamos agradecidos que nuestra casa estalle no solo de Corredores Inmobiliarios sino de instituciones de todo el país. Este es un punto de encuentro para todos los profesionales.

**I**gnorar que en el mundo antiguo existieron múltiples y activísimos intercambios de bienes y que ellos fueron complejos y requirieron instrumentación jurídica es, a esta altura, anacrónico. Hoy la circulación de los bienes está tan extendida y es tan intensa, que no hay sector de la vida que quede al margen de ella, aun cuando no todos los bienes circulan con igual celeridad y seguridad. Los inmuebles circulan, como siempre ha sucedido, con inevitable lentitud, en virtud de su misma naturaleza: su perennidad.

Sin embargo, con la aparición de la problemática contemporánea de la vivienda y su circulación, han aparecido concomitantemente los inevitables problemas que su comercialización acarrea; cuya regulación y solución hacían necesaria la existencia de un marco regulatorio.

Si bien los actos de transmisión de inmuebles se encuentran regulados desde un primer momento por las normas de fondo y de forma nacionales, siempre ha sido escasa y cuando no nula, la mención de una parte muy importante en la transmisión de los inmuebles: los corredores.

Así, todos los actos de transmisión de inmuebles deben inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, y desde la sanción de la ley 17.711 de Reformas al Código Civil, la inscripción en los Registros Inmobiliarios se impone como condición de perfeccionamiento de la transmisión.

Esta transmisión, en la mayoría de los casos tiene inicio en una Reserva de Compra ó, yendo más allá, en un boleto de compraventa, en la que interviene el Corredor Inmobiliario.

Esta intervención, fue incrementándose a diario, requiriendo del corredor su profesionalización y conocimientos en la materia, lo que dejaba traslucir la necesidad de sancionar un marco jurídico abierto y propio de los mercados libres, en línea con los procesos de globalización en el intercambio de bienes y servicios a los que nuestro país se ha sumado en la última década.

Hasta el momento, todos los proyectos sobre la materia tuvieron su eje en el contrato de corretaje o actividad de intermediación, mientras que la clave de la cuestión está en estudiar la actividad en el seno del mercado inmobiliario propiamente dicho.



#### SERÁN FUNCIONES DEL COLEGIO:

1. Llevar registros personales de los colegiados y legajos individuales.
2. Controlar el ejercicio de la profesión y/o actividades de los colegiados.
3. Tener a su cargo el control y el gobierno de la matrícula.
4. Defender, asesorar y representar a los colegiados en el libre ejercicio de sus actividades.
5. Juzgar y sancionar a los colegiados frente a irregularidades cometidas en perjuicio de las partes contratantes.
6. Colaborar con los poderes públicos.
7. Administrar los fondos y bienes del Colegio.
8. Conceder, denegar, suspender, cancelar y rehabilitar la inscripción de matriculados.
9. Crear un sistema de asesoramiento e información para el asociado y el público, el cual deberá contemplar el asesoramiento gratuito.
10. Dictar y hacer cumplir el Código de Ética Profesional.
11. Fijar el monto de la cuota anual de la matrícula y del seguro de caución.



# ARGENPROP

92%

de los que compraron  
visitaron nuestro sitio

Aprovechá nuestro exclusivo **sistema de puntos** y vendé más rápido.



Contactanos al 0810-999-2527

[www.argenprop.com](http://www.argenprop.com) | [comercial@argenprop.com](mailto:comercial@argenprop.com)

Pero no solo se tornaba necesario contar con un marco regulatorio de la actividad, sino también resultaba imprescindible la creación de una entidad que fuera la encargada de llevar a cabo el mentado control, a la vez que velara por los derechos de los profesionales inmobiliarios, teniendo a su cargo además, el gobierno de la matrícula habilitante para el ejercicio de la profesión, de manera que constituya al mismo tiempo, un medio para la jerarquización profesional.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires era, posiblemente, la única que no contaba con un organismo que reglamente, controle y represente legalmente al Corredor Inmobiliario, siendo de importancia fundamental para garantizar los derechos y obligaciones de la sociedad que utiliza sus servicios, así como también de aquellas personas que lo brindan; ya que contando con un Colegio que agrupe y represente a los profesionales, se garantizaría un correcto funcionamiento y control de los colegiados, que deberán acreditar la matrícula respectiva para poder intermediar en operaciones inmobiliarias.

De esta forma, fueron surgiendo intentos de regulación legal de la actividad inmobiliaria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, que no siempre dieron los frutos deseados.

El 18 de junio de 1998, se sanciona el Proyecto de ley de Reforma al Decreto Ley 20266/73 denominado "Reformas al Régimen legal de Martilleros y Corredores" (antecedente del cual surge luego de varias modificaciones la ley 25.028).

El Proyecto de reforma toma como base en todos sus términos el Expediente 3128-D-3 del Diputado Nacional Rodolfo Parente, cuya reproducción es presentada por expediente 830-D-95, ingresada el día 23 de abril de 1995 por los Diputados José Gabriel Dumond y Leopoldo Moreau. ★

Al sólo efecto de ordenar el desarrollo de sus funciones los integrantes de la Comisión Normalizadora, decidieron desde su primera reunión de trabajo, establecer un orden de autoridades. Quedando así la siguiente distribución de cargos:

**Presidente:** Sr. Hugo Mennella

**Vicepresidente:** Sr. Carlos Sotelo

**Vicepresidente:** Dr. Roberto Ledo

**Secretario:** Dra. Mónica Aspauzo

**Pro-secretario:** Dr. Jorge Antúnez Vega

**Tesorero:** Sr. Norberto Mosquera

**Pro-tesorero:** Sr. Fernando Cancel

**Secretario de Actas:** Sra. María Laura Morelli

**Vocal:** Sra. Mónica Margonari de Baiter



## NUESTRA SEDE

El pasado 8 de julio de 2013 se inauguró el nuevo edificio de CUCICBA, en la calle Alsina 1382 – CABA de más de 2100 metros cuadrados, que consta de tres plantas, sin columnas y que luego de la importante remodelación llevada a cabo jerarquiza la presencia de esta institución en el ámbito de CABA. El 8 de julio del 2009 asumió el primer Consejo Directivo de esta institución y 4 años después, se está concretando uno de los objetivos fundamentales de estos directivos, que era dejar la casa propia para las próximas generaciones de corredores inmobiliarios.

Este hecho trascendental fue acompañado con un austero brindis, del cual participaron más de 600 matriculados, junto con autoridades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y del ex legislador Dr. Jorge Enríquez, impulsor original de la ley 2340 que regula la actividad inmobiliaria en CABA.

Este edificio es fruto de una sana administración y transparente manejo de los fondos recaudados de los matriculados, que le permite contar a esta institución con un auditorio para 350 personas sentadas, y una planta superior de 700 mts para el desarrollo de toda la administración y órganos del Colegio.

Buscar y encontrar.  
Comprar o alquilar.  
**Seguro.**

[www.cabaprop.com.ar](http://www.cabaprop.com.ar) 



Bienvenidos al **Único Portal Inmobiliario Profesional**  
de la Ciudad de Buenos Aires: **CABAPROP.COM.AR**

- + De 50.000 propiedades en todos los barrios
- + De 1.800 Corredores Inmobiliarios a tu servicio
- + Profesionalismo para brindarte ayuda
- + Seguridad y confianza en cada búsqueda

**Publicación GRATUITA para Matriculados de CUCICBA**

Con el respaldo del



**Colegio  
Profesional  
Inmobiliario**

# ALQUILERES: RENTA BAJA Y MAYOR RIESGO

A la rentabilidad más baja de la historia se suma una nueva ley de alquileres que incorpora una complicación adicional al aumentar los riesgos para el propietario en los contratos de locación de viviendas.

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

## Reporte Inmobiliario®

**L**a diferente dinámica que evidencian los valores de oferta de venta y alquiler produjo que el rendimiento promedio de un alquiler para un departamento estándar en la ciudad de Buenos Aires se ubique ya por debajo del 2 % anual.

Mientras que los valores de venta, atados a la cotización del dólar no se ajustaron en la medida de la devaluación y pasados a pesos cuando menos se triplicaron, el valor del alquiler evolucionó por debajo incluso de la inflación general más en línea con la capacidad de pago de una demanda que, en la mayoría de los casos, tampoco pudo recomponer la caída del poder adquisitivo de su ingreso con respecto a la inflación y mucho menos con respecto a la devaluación.

Así, en mayo pasado la rentabilidad anual bruta promedio que obtiene un propietario se ubicó en el 1,75 % anual, según surge de comparar los valores del relevamiento trimestral de valores de publicación de venta y alquiler que en forma trimestral realiza desde el año 2005 Reporte Inmobiliario.

En la apertura por barrio del cuadro de rentabilidades, se observa que la máxima renta anual por alquiler se obtiene en el barrio de La Boca donde llega al 2.12 %, mientras que el valor mínimo se registra en Barrio Norte con el 1,46 % de renta bruta anual.

Cabe señalar que esta renta, es menor aún que la registrada a partir de efectuar idéntico cálculo en el mes de febrero





Este será el escenario, que el mercado locativo residencial, deberá transitar en los próximos meses. Un camino nada fácil ni para locador ni para locatario, que deben recorrerlo juntos y que dependerán ahora cada vez más del auxilio del corredor inmobiliario para que los acompañe a atravesarlo.

último cuando alcanzaba el 2,42 %, lo que representa una baja del 27,7 % del rendimiento en un trimestre, aún con una reducción del valor de oferta de venta en dólares del m<sup>2</sup> del 4,2 % y un incremento del precio del alquiler del 6,9 % en el mismo período.

Por otra parte, vale destacar, que la rentabilidad actual representa un tercio de la que se obtenía en el año 2017, previo al proceso de devaluación acelerada del peso, cuando alcanzaba el 5,4 % anual.

Así, para el caso que se pretendiera igualar la renta que se obtenía por el alquiler de un departamento de dos ambientes en 2017 el valor del canon locativo actual debería subir a más del triple (+211 %) pasando de \$ 17.235 a \$ 53.636 o bien el valor de venta de la unidad caer a una tercera parte (-67.57 %). Ambos extremos, por supuesto, resultan teóricos e improbables que se reflejen en forma práctica en la realidad del mercado. Esta renta ya de por sí magra se reduce aún más, en cerca de un punto porcentual adicional si se descuenta la

amortización del inmueble, costos de entrada y salida de la inversión, gastos de mantenimiento e impuestos y tribuciones a cargo del propietario.

Adicionalmente a este escenario por precio y rentabilidad ya poco alentador para quien cede en alquiler una vivienda de su propiedad, se le incorporó la reciente sanción de una nueva ley de alquileres que aumenta el riesgo para el propietario.

Sólo siguiendo el sentido común, se podría concluir, que en principio ante un mayor riesgo, quedan dos alternativas: huir o enfrentarlo. En el caso de que la elección sea escapar, parte de la oferta en alquiler se retirará, ya sea en forma temporal preventivamente o bien permanente pasando en este último caso a oferta de venta; lo que provocará una reducción aún mayor de la oferta de viviendas en alquiler.

Quien por el contrario decida enfrentar este mayor riesgo, lo hará intentando protegerse, a través de un mayor grado de cobertura aumentando el precio inicial del alquiler y extremando las medidas de calificación del futuro inquilino. ★

# Para Garantizar Alquileres

## La Fianza es la solución más efectiva.

Ya era de público conocimiento: desde hace años que la fianza cuenta con la preferencia de los Profesionales Inmobiliarios a la hora de garantizar contratos de locación.

Incluso a partir de la sanción de la nueva Ley de Alquileres, se le dió una entidad con mayor peso, siendo que está demostrado que es la mejor herramienta que existe en el mercado.

**Finaer** con casi 9 años de trayectoria, se consolida como el principal referente en cuanto a fianzas para alquileres gracias a la preferencia de miles de profesionales inmobiliarios, que confían en la trayectoria y en la calidad de servicio de la empresa.

De igual manera, **Finaer** realizó rápidas adaptaciones para poder brindar la misma calidad de servicio, ahora con la opción de modalidad 100% online y con la misma confianza de siempre.

También, en momentos donde el mercado se encuentra muy afectado,

aportó con el lanzamiento de su nueva herramienta **Portal Finaer**, una plataforma totalmente gratuita donde los Profesionales Inmobiliarios pueden publicar su oferta apta **Garantía Finaer**, permitiendo divulgarla a una amplia base de usuarios diarios, y proporcionando la capacidad de cierre de operaciones con mayor dinamismo y a costo cero para las inmobiliarias.



Son razones de peso que se suman a las ya existentes que nos permiten decir: **al momento de garantizar locaciones: tenés Finaer, tenés Garantía.**

## La mejor forma de garantizar alquileres

- ◆ 100% Confiable
- ◆ Nueva modalidad con Firma Electrónica
- ◆ Sin garantía propietaria
- ◆ Sólo con ingresos
- ◆ 100% On-line
- ◆ La mejor financiación sin interés
- ◆ Resolución en 48 Hs.
- ◆ Análisis efectivo

**CASA CENTRAL CABA: 4958-9500 // [info@finaersa.com.ar](mailto:info@finaersa.com.ar)**

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.

# FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

[www.finaersa.com.ar](http://www.finaersa.com.ar)







# LA PRETENCIOSA NUEVA LEY DE ALQUILERES

Me encantaría poder quitarle a la palabra “pretenciosa” con que titulo esta nota la sílaba “ten” pero sería mentirles a los lectores. Una vez más, el Congreso de la Nación sorprende con una innecesaria ley 27.551 que pretende traer solución a lo que ya venía funcionando bien: el sistema locativo de inmuebles a lo largo y a lo ancho de nuestro territorio.

Por el Dr. Jorge Martín Irigoyen (Abogado de CUCICBA)

**C**uando tocas torpemente algo que funciona producís un desperfecto. Seguramente el esfuerzo y profesionalismo de los corredores inmobiliarios argentinos amenguará las consecuencias que pueden producir una norma de estas características.

La ley que entró en vigencia el 1° de julio de 2020 para los contratos celebrados a partir de esa fecha resulta “innecesaria” ya que ha partido de diagnósticos equivocados y sesgados de las autoridades que la impulsaron y la alentaron para la tribuna.

Todos sabemos que el 1° de agosto de 2015 comenzó a regir en la República Argentina el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y que en el Título VI “De la locación” en 39 artículos reglamenta esta figura jurídica. Es decir, a la nueva ley creada en el año 2015 le cambiaron y sumaron una nueva ley con 23 (veintitres!!!) artículos cuatro años y medio después.

Tal vez, con agregar y reformar dos o tres artículos alcanzaba, pero el Estado pretencioso restringe nuevamente la autonomía de la voluntad de las partes porque cree que los ciudadanos no hacemos tan maravillosamente bien las cosas como si la hacen los políticos y economistas en nuestro país. Así regularon con algunas normas de orden público cuestiones que vienen funcionando entre particulares.

Contaminados por una mirada sesgada del problema habitacional en la República Argentina cuyos principales y casi exclusivos responsables han sido el Estado Nacional y los Estados locales que son quienes con su mala praxis vienen errando en los sucesivos gobiernos.

Partieron de la premisa equivocada que en la crisis habitacional eran protagonistas las locaciones. Además, con una visión sesgada soplada por un grupo de militantes antisistema camuflados en organizaciones y que por supuesto odian a propietarios y a la familia de profesionales inmobiliarios de la Argentina y usan de fuente de cultivo para sus experimentos la necesidad de vivienda que tiene nuestra población. A esta altura no sé si lo hacen por cierta ignorancia y torpeza o si crean este tipo de (malas) normas para luego ir a la regulación de precios o al impuesto a la vivienda ociosa echándole la culpa al “mercado inmobiliario” que detestan. Me inclino más por lo segundo ya que vemos organizaciones haciendo la ola en la tribuna como en el mundial de Méjico 86 que se regodean con el intervencionismo estatal.

Lo que esconden es que los que ellos llaman despectivamente “mercado inmobiliario” está compuesto por millones

de personas, propietarios e inquilinos que vienen poniéndose de acuerdo permanentemente. Que en todo el territorio de nuestro país los ajustes fueron muy inferiores a la inflación y que la gran parte de la cantidad de viviendas vacías se volcaron al alquiler. Ambas partes, locadores y locatarios, en la mayoría de los casos son la clase media cada vez más achicada en nuestra querida patria.

La pretenciosa ley fantasea con dar una solución a la crisis habitacional; bajar el precio de los valores de los alquileres; volcar un mayor número de inmuebles hacia las locaciones; disminuir el costo para ingresar a una propiedad alquilada; mejorar las formas de garantías; dar previsibilidad ajustando con una tablita del BCRA los contratos de vivienda, etc etc etc. Y muchas de esos objetivos que pretenden eran una realidad en las relaciones locativas, al menos hasta el 30 de junio del 2020. El problema habitacional en este país se solucionará con buena praxis de los políticos y economistas que nos gobiernan.

Eso sí, me cuesta imaginar lo que serán las relaciones locativas con los “dueño alquila”, con la nueva norma será cada vez más necesario la ayuda de un corredor inmobiliario para intermediar en esas relaciones, máxime con el régimen de pleno derecho compensatorio que han creado.

Vamos de una vez a ley 27.551 que a lo largo de su título primero modifica nueve y agrega dos artículos al Código Civil y Comercial de la Nación agregando, a partir del segundo al cuarto Título, once normas complementarias que quedarán dentro de la ya numerada ley.

Con la modificación al **art. 75** del CCC (Código Civil y Comercial) se faculta a las partes para todo tipo de contratos, a constituir un domicilio especial electrónico además de la posibilidad que ya tenían para hacerlo en una dirección de un inmueble. Es muy importante que se describa con precisión en los convenios qué cuestiones serán anoticiadas, ya que cualquier comunicación que se remita al domicilio especial estipulado, se tendrá por válida llegue o no a la esfera de conocimiento de la parte.

El artículo 1196, exclusivamente para los habitacionales y de orden público modifica el inciso b), prohibiéndole cobrar al locador más de un mes de depósito de garantía al locatario independientemente de la cantidad de años por lo que se celebre el contrato. Además, agrega el inciso d) en el que se prohíbe la firma de pagarés y/o instrumentos similares entre propietario e inquilinos complementarios al contrato de locación, ello a los fines de evitar precios en el canon locativo por afuera del convenio de alquiler.

Aclaremos en este punto para lo sucesivo que las normas

de orden público restringen y ponen un límite a la autonomía de la voluntad de las partes en las relaciones jurídicas y que no se puede convenir nada que sea contradictorio de este tipo de normativa emanada del poder el Estado.

**El art. 1198** del CCC, es de orden público y extiende a tres años el plazo mínimo para todo tipo de locaciones de inmuebles, exceptuándose las relaciones locativas del art. 1199 del CCC y los casos en que el locatario que goza de la tenencia del inmueble con anterioridad a la ley 27.551 decide por su propia voluntad apartarse de dicho plazo.

**El art. 1199** del CCC, no cambia demasiado. En los temporarios no puede excederse de los 3 meses. En los casos de las locaciones con una finalidad específica se aconseja que describan con precisión dicha cuestión y que conste claramente el domicilio en donde se encuentra la vivienda del locatario, ya que cualquier incumplimiento en el plazo u otras cuestiones contractuales, hará presumir que la relación locativa se enmarca dentro del 1198 del CCC.

En el juego de los modificados artículos 1201, 1203 y el agregado 1204 bis del CCC hay que tener en cuenta que son para todo tipo de locaciones y, salvo la primera parte del 1201 del CCC que, en mi opinión, es de orden público, el resto no lo es.

Ello no significa que las partes puedan ir contra el “espíritu de la ley” pero sí permite que la voluntad de las personas que contratan pueda expresarse y reglamentarse en los contratos.

Vemos en estos nuevos artículos que dejamos de navegar en las aguas del “caso fortuito o fuerza mayor”, dos definiciones jurídicas muy trabajadas por décadas por juristas y doctrinarios de todas las latitudes para ir hacia un concepto mucho más abarcativo, diría demasiado, como el de “cualquier causa no imputable al inquilino”.

Se genera un régimen de reparaciones urgentes de 24hs y de 10 días para los casos no urgentes sumado a compensaciones de pleno derecho y facultades de rescisión que de no establecerse una regulación específica en el contrato, generará conflictividad. Por otro lado, hay hechos del príncipe, es decir, situaciones que generan los Estados o incluso empresas prestadoras de servicio público que exceden la relación contractual.

Por ejemplo, si la empresa de servicios de agua potable por estar cambiando un caño maestro corta el agua por todo un mes a toda una localidad, derivará en consecuencias contractuales. Otro tema a tener en cuenta es el de las grandes ciudades, ya que la mayoría de los inmuebles se encuentran dentro de la comunidad consorcial propia del derecho real de

propiedad horizontal. Muchas reparaciones deben realizarse con el consentimiento del consorcio, pues hay casos en que los daños se originan de partes comunes del edificio. Hay que tener suma prudencia a la hora de efectuar una reparación cuando existe la responsabilidad de un tercero por el cual una de las partes no debe responder.

Estas cuestiones pueden ser estipuladas en los contratos ya que cuestiones “no imputables al inquilino” que impidan el uso y goce la cosa, hasta puede ser causal de rescisión. Aconsejo trabajar mucho en los contratos a suscribirse a los fines de evitar no solo conflictos entre los contratantes sino también con terceros.

Será de suma utilidad, como siempre se ha aconsejado, que cada contrato contenga un detalle del estado en que se entrega el inmueble incluso con placas fotográficas e inventario del mismo.

**El art. 1209** del CCC es de orden público y establece una nueva categoría de “expensas locativas” independientemente de la definición de expensas comunes ordinarias o extraordinarias del art. 2048 del CCC. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por imperio de la Ley local 941 y concordantes existe un formulario único denominado “Mis Expensas” que hace que todas las liquidaciones de expensas tengan el mismo formato. Aconsejo ver la situación de cada consorcio a la hora de alquilar un inmueble. Así pues, será útil en los contratos definir las expensas a cargo del locatario lo que entienden las partes como “gastos habituales vinculados a los servicios normales y permanentes a su disposición”. Cuanto más se aclare al respecto menos se oscurecerá en el futuro la relación entre inquilinos y propietarios. Por otro lado, que la entrega y toma de conocimiento del reglamento de copropiedad y de los reglamentos internos de los edificios no sean solo una mera frase puesta en los contratos y que se den materialmente con cada firma de un convenio locativo.

**El artículo 1221** del CCC continúa estableciendo que transcurrido los seis meses de contrato el locatario puede rescindir anticipadamente el mismo, debiendo abonar una multa de un mes y medio de alquiler si lo hace hasta el primer año y de un solo mes si lo hace con posterioridad al año. Lo que agrega es que el locatario debe notificar la resolución anticipada con anticipación de un mes. Incluso si lo hace con tres meses de anticipación, se lo exime de abonar multa. Es conveniente que en el caso de hacerse uso de esta facultad, se estipule en los contratos un régimen para mostrar la propiedad a eventuales interesados en alquilar dicha vivienda.

Mientras tanto, la nueva ley de alquileres que pasará a describir trae incertidumbre, inseguridad y conflictividad. Recuerden estas tres palabras a lo largo de este análisis.

Pero a no desanimarse. Será una gran oportunidad para los profesionales inmobiliarios que con capacitación y esfuerzo lograrán que el sistema locativo en la Argentina siga funcionando a pesar de este tipo de leyes.

**Se agrega el art. 1221 bis** del CCC que genera un marco para que en los últimos 3 meses de contrato se pueda convenir dentro de un plazo de 15 días a partir de la notificación si las partes deciden o no renovar el plazo de un contrato.

**El art. 1222** del CCC respecto de los casos en que se tenga que desalojar una propiedad no trae mayores cambios, vuelvo a insistir con la importancia de especificar la constitución de los domicilios especiales en los contratos. Asimismo, se establece que el locador debe recibir las llaves del inquilino sin perjuicio de las reservas que pueda efectuar en el caso concreto.

**El art. 1351** del CCC ratifica en su primera parte el derecho a percibir honorarios de ambas partes de los corredores inmobiliarios. Refuerza lo que venimos sosteniendo en CABA que la ley local 5859 es inconstitucional y nos renueva la esperanza en una pronta sentencia que le devuelva la dignidad a la familia inmobiliaria porteña. Aclaremos que la ley local sigue vigente, esperemos que por poco tiempo. Será necesario para ello que el fallo del Tribunal Superior de Justicia de CABA ratifique la irreprochable sentencia de la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo de la Ciudad en el amparo colectivo oportunamente promovido.

La primera parte del artículo continua refiriéndose a los términos comisión y comitentes, ya que es una norma del corretaje en general, que por su naturaleza jurídica busca acercar o intermediar entre dos partes, oferente y ofertante para la concreción de un acuerdo de partes por una cosa.

Pareciera que para los gobiernos locales de CABA y La Pampa, la familia de inmobiliarios de dichas jurisdicciones no forman parte de la República Argentina ya que desoyen este artículo de orden público sosteniendo inconstitucionales leyes locales en contradicción con la ley nacional.

Gran aporte hace a la actividad la segunda parte del artículo que establece la incumbencia de los corredores profesionales matriculados en los colegios locales. Son los únicos habilitados a intermediar en el corretaje de todo tipo de inmuebles en la Argentina para aquellos casos en que una

persona solicite su intervención.

Por otro lado, refuerza la profesionalización de la actividad y la salida de esa visión mercantilista o de comerciante que equivocadamente ven algunos en el corretaje de inmuebles. Es un hito hacia el futuro ya que pocas actividades profesionales tienen su incumbencia profesional desde el código de fondo y ratifica el concepto que las personas que ejercen la actividad deben amoldarse a las leyes locales que regulan la profesión. Así como un abogado debe amoldar su estudio jurídico a las normas que rigen para la actividad profesional y la oferta de su servicio a los clientes, lo mismo deben hacer los inmobiliarios. Lo que vale es la matrícula, ahí está el foco, no la oficina o el local.

Hasta acá vimos todos los artículos que ya tenemos en el Código ahora entraremos en los que quedarán en la ley complementaria 27.551.

**El art. 13** de la ley 27.551 regula las garantías de las locaciones de vivienda o habitacionales. Es de orden público. Limita taxativamente las garantías expresadas en los cinco incisos. El inquilino le ofrecerá dos de este tipo al propietario que estará obligado a aceptar una de ellas. Se aconseja a los corredores a tomar la oferta del valor junto con las garantías de forma simultánea. Para no quedar preso del sí o el no del propietario. Resultaría exiguo el monto de la misma, ya que no se puede requerir una mayor a 5 veces el valor del alquiler en los casos de los incisos a), b), c) y d) y 10 veces el valor en el caso del e) de la mal llamada garantía del locatario ya que resulta contradictorio. O se es garante o se es locatario. En fin, no se destaca precisamente la ley 27.551 por una buena técnica legislativa...

Además, deberán reglamentar las entidades autorizadas a otorgar seguros bancarios o empresas de fianzas. Una muestra de la intromisión estatal argentina en las cosas que vienen funcionando bien en nuestro país. Con distintas realidades según cada región.

**El art. 14** de la ley 27.551 regula el ajuste de los contratos habitacionales o de vivienda. Es de orden público y obliga a los contratantes a someterse a un índice que debe elaborar el Banco Central de la República Argentina que será

# Los buenos inquilinos merecen...



## Tu mejor compañía para alquilar


Vivienda - Comercio - Oficina

- ✓ Sólo con los ingresos
- ✓ Sin garantía propietaria
- ✓ Gestión On-line

**RESUELTO**  
en 24 hs!


Lunes a viernes de 10 a 19 hs.  
[www.premiumgroup.com.ar](http://www.premiumgroup.com.ar)

 /GarantiasPremium

 /premiumgroup.ok

También podemos otorgarle una garantía Premium Group a:

- ✓ Estudiantes ✓ Extranjeros ✓ Jubilados
- ✓ Ingresos informales o sin antigüedad

Nuestra firma vale 


### PALERMO

Fitz Roy 1929  
 15 2543 1925 / 011 4776 5727 /  
5263 8305  
[palermo@premiumgroup.com.ar](mailto:palermo@premiumgroup.com.ar)


### NORDELTA

Av. de los Lagos 7008 - Tigre  
 15 4164 6899 / 5263 9851  
[nordelta@premiumgroup.com.ar](mailto:nordelta@premiumgroup.com.ar)


### RECOLETA

Arenales 1115 9°p - Of. 46 - CABA  
 15 2463 3236 / 011 4816 4180 /  
5263 5414  
[recoleta@premiumgroup.com.ar](mailto:recoleta@premiumgroup.com.ar)

### OLIVOS

D.F. Sarmiento 3203  
 15 2532 6785 / 5263 9851 /  
4700 3304  
[olivos@premiumgroup.com.ar](mailto:olivos@premiumgroup.com.ar)


### CABALLITO

Curapaligüe 150 - 4°p - Of. C - CABA  
 15 3052 4702 / 7524 9600 /  
5263 5351  
[caballito@premiumgroup.com.ar](mailto:caballito@premiumgroup.com.ar)


### CASEROS

Dr. Amadeo Sabatini 4745 - 4°F  
 15 6877 2461 / 5263 9748 /  
4716 4062  
[caseros@premiumgroup.com.ar](mailto:caseros@premiumgroup.com.ar)

### NÚÑEZ

V. de Obligado 3820 - 1°p - Of. B - CABA  
 15 3341 2222 / 011 5263 5458  
[nunez@premiumgroup.com.ar](mailto:nunez@premiumgroup.com.ar)

### WILDE

Av. Las Flores 28 - Entrepiso - Of. 1  
 15 6646 1930 / 4253 1187 /  
5263 7492  
[wilde@premiumgroup.com.ar](mailto:wilde@premiumgroup.com.ar)



un promedio entre el IPC (Índice Precio de Consumidor) y el RIPTE (Remuneración Imponible Promedio de Trabajadores Estables). Es decir, un promedio entre inflación y aumento de salarios. Vale aclarar que, en todas las localidades del país, los particulares arreglaron la mala praxis del Estado argentino con promedios de inflación en un solo año lo que otros países acumulan en décadas. Todos los índices en las locaciones en todas las jurisdicciones del país en los últimos cinco años fueron muy inferiores a la inflación en que nos tiene a todos como víctimas. Con este artículo generan imprevisibilidad donde antes no había. Deberá ser reglamentado por el Estado. Otro cambio importante es que en la primera parte del artículo para los contratos profesionales y comerciales han dejado sin efecto la prohibición de indexar los mismos. Sin perjuicio de ello, en mi opinión lo ideal es que sigan manejándose como hasta ahora para este tipo de contratos ya que brinda previsibilidad a las partes en cuanto al precio del alquiler, ajustes semestrales especificados en cada contrato desde el inicio.

**El art. 15** de la ley 27.551 establece el principio que en todo tipo de contratos de locación el propietario debe aceptar el pago del inquilino. En su caso que discutan por la diferencia, pero busca evitar las consecuencias que genera la dilación en recibir los pagos.

**El art. 16** de la ley 27.551 es de orden público y ratifica la obligación de los locadores de inscribir los contratos frente a la AFIP. En caso que no se inscriba, cualquiera de las partes podrá denunciarlo. De iniciarse un conflicto judicial, el juez deberá informar al ente recaudatorio el inicio de las actuaciones a los fines que tome la intervención que corresponda. Deberá ser reglamentado.

**Los arts. 17 al 20** de la ley 27.551 introduce un Programa

Nacional de Alquiler Social que deberá ser reglamentado. Esperemos que la participación de los particulares puedan ser parte del mismo como ocurre actualmente en otros países de la región.

**El art. 21** de la ley 27.551 alienta al estado a fomentar los métodos alternativos de resolución de conflictos. Entre ellos el arbitraje. Entiendo que esta figura resultará de suma utilidad en el futuro frente a un Poder Judicial colapsado que no alcanza a dar respuesta eficiente al reclamo de los justiciables. Las entidades que brinden un buen servicio arbitral, colaboraran a la paz social.

Aconsejo volcar en los contratos esta figura, mencionando una institución idónea según la jurisdicción. Con un buen árbitro, sumado al patrocinio letrado de cada parte frente a un conflicto, se pueden resolver controversias en días o meses lo que en el órgano judicial te lleva años.

**El artículo 22** de la ley 27.551 se establece la mediación obligatoria para los procesos de desalojos, modificando así el carácter optativo que tenía antes.

Así llegamos al final de esta ley con claroscuros, diría con más oscuros que claros...

Mas allá de las opiniones que tenga cada uno respecto a esta normativa, es la ley con la que nos tocará convivir para los próximos años. Por ello apuesto, a poner lo mejor de cada uno, de cada profesional inmobiliario para que el sistema de locaciones en la República Argentina siga funcionando, ya que está en juegos los sueños de millones de argentinos de un hogar o de aquellos que sueñan por progresar en un local comercial o en una oficina luego de esforzarse mucho para llegar a ese lugar. Y los profesionales son puentes generadores de conductas.

De todos nosotros depende, a pesar de este tipo de leyes... ★

**AMAMOS LO  
QUE HACEMOS**

Hoy más que nunca



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

# 15 de julio. Día del Corredor Inmobiliario

Hoy, que nuestro Colegio cumple 12 años,  
la realidad histórica nos plantea nuevos desafíos.

Saludamos a colegas y amigos con el compromiso de  
seguir trabajando en defensa de nuestros derechos y  
brindar el apoyo necesario para que nuestra profesión  
reciba el reconocimiento que merece.



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

Don't trust  
anybody who  
doesn't have  
a sense of  
humour!





# MODIFICACION LEY 27551. CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

El Gobierno oficializó hoy la modificación al Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 27551) para promulgar la regulación de alquileres que fue sancionada por el Congreso.

## TÍTULO I: REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

**Artículo 1º-** Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 75:** Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

**Art. 2º-** Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.196:** Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;

b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) El pago de valor llave o equivalentes; y

d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

**Art. 3º-** Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.198:** Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

**Art. 4º-** Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.199:** Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;

b) Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

c) Guarda de cosas;

d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

**Art. 5º-** Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.201:** Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.



**Art. 6º-** Sustitúyase el artículo 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.203:** Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

**Art. 7º-** Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

**Artículo 1.204 bis:** Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

**Art. 8º-** Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.209:** Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

**Art. 9º-** Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.221:** Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

**Art. 10.-** Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

**Artículo 1.221 bis:** Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

**Art. 11.-** Sustitúyase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.222:** Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda

de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

**Art. 12.-** Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**Artículo 1.351:** Intervención de uno o de varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

## TÍTULO II REGULACIÓN COMPLEMENTARIA DE LAS LOCACIONES

**Art. 13.-** Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario; o
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

**Art. 14.-** Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

**Art. 15.-** Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo



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

### NUESTROS SERVICIOS

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

### CONTACTO

HONDURAS 5713 - C.A.B.A.

4774-9194 / 9472

info@estudiogussoniyasoc.com.ar

IG: estudiogussoni

[www.estudiogussoniyasoc.com.ar](http://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](http://www.geler.com)

[info@geler.com](mailto:info@geler.com)

**4320-1000**

reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

**Art. 16.-** Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

### TÍTULO III PROGRAMA NACIONAL DE ALQUILER SOCIAL

**Art. 17.-** Alquiler social. Créase el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

**Art. 18.-** Organismo rector. El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

**Art. 19.-** Medidas de implementación del programa. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objeti-

vos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, debe:

a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;

b) Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;

c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;

d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;

e) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;

f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;

g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;

h) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;

i) Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;

j) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

**Art. 20.-** Facúltase a la Secretaría de Vivienda o el órgano que en el futuro la reemplace a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.



#### TÍTULO IV MÉTODOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**Art. 21.-** Resolución de conflictos. El Poder Ejecutivo nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

**Art. 22.-** Modificación de la ley 26.589. Sustitúyase el artículo 6° de la ley 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 6°:** Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

**Art. 23.-** Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

**Art. 24.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

# PRIMERA JURA VIRTUAL EN CUCICBA

**E**l viernes 12 y lunes 15 de junio del 2020, 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 por primera vez en la historia del Colegio la tradicional ceremonia de jura vía Zoom, la 1ra. Jura Virtual de los nuevos 84 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.

El acto se realizó 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, presidenta 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.

La Vicepresidenta Marta Liotto, realizó la lectura del Juramento a los 84 matriculados desde sus lugares de trabajo o en compañía de sus familiares, que pronunciaron al unísono las palabras “Sí, juro”.

Les deseamos a todos ustedes desde toda la Comisión Directiva muchos éxitos !! ★





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](mailto:info@colegio-escribanos.org.ar) | [www.colegio-escribanos.org.ar](http://www.colegio-escribanos.org.ar)



# LA SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS FUNDADA EN 1886

Tenemos el agrado de entrevistar al Arq. Darío Gabriel López.  
Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos.

**CUCICBA: ¿PODRÍA COMENTARNOS SOBRE LA SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS, UNA DE LAS ENTIDADES PROFESIONALES MÁS ANTIGUAS DE LA ARGENTINA, FUNDADA EN 1886?**

**Darío:** La SCA fue creada con fines gremiales. A lo largo de más de 134 años de trayectoria representa a los arquitectos y se ocupa de la defensa de los derechos del arquitecto y del prestigio de la arquitectura, la construcción, planificada de las ciudades, su evolución y adecuada preservación.

La gestión de concursos como único medio para garantizar la transparencia en la adjudicación de proyectos y garantizar su excelencia, es desde su creación una de las misiones fundamentales de la SCA.

De el primer concurso que organizó en 1895 para el edificio del Congreso de la Nación Argentina hasta el último concurso fallado el miércoles pasado para el área de Costa



**SCA**  
Sociedad Central  
de Arquitectos | 1886

Salguero donde participaron más de 99 equipos de arquitectos. Es importante destacar el rol político de la SCA en el debate público sobre la ciudad, sus normativas y su evolución con el necesario equilibrio, dándolo desde los medios de comunicación y con debates y mesas redondas en la entidad, invitando a funcionarios y especialistas al intercambio de ideas.



La capacitación permanente y actualización profesional son otros aspectos en los que la SCA se destacaron las organizaciones de cursos, seminarios temáticos, ciclos sobre tecnología y temas de historia y preservación del patrimonio arquitectónico y urbano.

La entidad cuenta con dos sedes, el edificio histórico de la calle Montevideo y el Museo de Arquitectura y Diseño que abrió sus puertas en diciembre del 2000 y constituye el primer Museo de Arquitectura de la República Argentina y su objetivo es la divulgación de la arquitectura y el diseño industrial gráfico, textil e indumentaria, y de las actividades que realizan los arquitectos y diseñadores, para su disciplina y el público en general.

### ¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS DE LA SCA A PARTIR DE SU MANDATO?

Estamos revalorizando a la SCA construyendo una nueva forma de hacer política institucional (defensa gremial, cultural, editorial, biblioteca, concursos, archivo histórico) convirtiendo a la institución en un centro de discusión disciplinar sobre temas de nuestra profesión, resignificar a los concursos de arquitectura como herramientas de participación, de transformación en la gestión de hacer ciudad.

Entender plenamente los desafíos de interpretar los intereses de la sociedad y de la profesión manteniendo la independencia de criterios.

Instalar la idea del planeamiento urbano como instrumento de participación y nueva legalidad de la ciudad.

Hacer pública la contribución de la arquitectura a la calidad de vida a la estética urbana y a la construcción del paisaje, es de esperar la continuidad de esta actividad y la de los futuros debates que se puedan generar.

### ¿CÓMO SE HAN MODIFICADO SUS ACTIVIDADES DURANTE LA PANDEMIA, EN CUANTO A OFERTA DE CURSOS, ACTIVIDADES ONLINE Y REPERCUSIONES?

Cumplimos 160 días desde que asumimos, de los cuales 100 estuvimos en cuarentena, tuvimos que adaptar todas las actividades en muy poco tiempo, iniciamos en marzo con los cursos en forma presencial y cambiarlos a virtual sobre la marcha, el funcionamiento de las comisiones, motor de la entidad, con más de 150 arquitectos reuniéndose en forma online y generando eventos nacionales e internacionales con más de 15000 participantes.

Hemos realizado una convocatoria Arquitectura Argentina Solidaria en conjunta con el consejo profesional de arquitec-



tura CPAU. Realización del Concurso Nacional de ideas del Parque Costa Salguero recientemente fallado con la participación de casi 1000 arquitectos.

Juntos al CPAU, CPIC, CAI realizamos el protocolo sanitario del COVID-19 presentado al Gobierno de la Ciudad.. Presencia por invitación en el lanzamiento del plan nacional de vivienda, en la quinta de olivos por el Presidente de la Nación junto con las demás entidades de arquitectura. Conformamos grupos de trabajo con el ministerio de desarrollo territorial y hábitat junto a Fadea y el Cpau para opinar, sugerir y proponer sobre el plan nación de suelos y plan de viviendas.

### HACE POCO SE CELEBRÓ EL DÍA DEL ARQUITECTO, ¿QUÉ LE GUSTARÍA DESTACAR EN TORNO A LA PROFESIÓN Y A LA ACTUALIDAD EN EL MERCADO ECONÓMICO E INMOBILIARIO?

En estos difíciles momentos reflexionar sobre el rol del arquitecto/ta es más imprescindible que nunca, donde la desigualdad se hacen mas evidentes y debemos intentar jugar como arquitectos el rol transformador de la realidad que nos corresponde de acuerdo a las características del presente.

Momentos extraordinarios requieren acciones extraordinarias para conocer si se quiere seguir como estamos y que todo siga igual o podemos cambiar para ser mejores.

El hacinamiento se resuelve con mejores condiciones urbanas, no es solo construir viviendas, sino construir ciudad.

### ¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS O PROYECTOS PARA LO QUE RESTA DEL AÑO?

Lograr la conformación de una única entidad de arquitectura en la jurisdicción de la CABA como objetivo final y evitar superposiciones de actividades, optimizando las acciones y gestiones, para defender mejor los derechos de los arquitectos y de la arquitectura. ★

## SOBRE EL AUTOR:

### 1989

Graduado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UBA. Matrícula Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo N° 18.896

### 1989

Integrante del estudio de arquitectura Arqs. LOPEZ-LEYT-LOPEZ-YABLON. Participan en la ejecución de proyectos y obras de arquitectura.

Participación en diversos concursos nacionales.

### 1997

Integrante del directorio de ARQUITECTONIKA SRL. Grupo de diseño y construcción.

### 1997/2005

Coordinador de equipos de diseño en ARQUITECTONIKA. - PH URBANO.

### 2005

Presidente de la Subcomisión de Concursos y miembro del Tribunal de Honor de la SCA 2005/2007.

### 2007

Miembro de la Comisión Directiva de la Sociedad Central de Arquitectos.

### 2007/2010

Secretario General de la Sociedad Central de Arquitectos SCA.

### 2010/2013

Vicepresidente de la Sociedad Central de Arquitectos SCA.

### 2016/2018

Consejero del Consejo Profesional de Arquitectura CPAU.

### 2017/2020

Miembro del Colegio de asesores y jurados de arquitectura y planeamiento de la SCA.

### Actividad académica

#### 1989/95

Participación como Docente de Diseño Arquitectónico, FADU. UBA Ganadores de innumerables premios en concursos nacionales e internacionales, como Colegio Público de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires y anexos, Area Nueva Colegiales.

Parque de la Ciudad GCBA. Premio Municipal de Fachadas. Bial de Arquitectura de Buenos Aires.

Premio de arquitectura de CAPBA.




# CAMARA EMPRESARIA DE DESARROLLADORES URBANOS

DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Invitamos a todos los **profesionales del sector de todo el país**, a sumarse a la **CEDU**, en la nueva categoría de **socios adherentes**, con el fin de representar a toda la cadena de valor.

Podrán realizar actividades de **capacitación, networking, coaching con directivos** entre otras.

[ **SUMATE A NUESTRA MISIÓN** ] **Contactanos.**

 Mora Juejati

 113.465.3401

 [info@cedu.com.ar](mailto:info@cedu.com.ar)

[www.cedu.com.ar](http://www.cedu.com.ar)

# 74.128 ESPECTADORES

CUCICBA brinda cursos y capacitación para sus matriculados online via Zoom y Youtube.

**D**esde su fundación, el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) tiene por misión jerarquizar y profesionalizar la actividad inmobiliaria. Es por eso que una de sus actividades más valoradas es su capacidad para capacitar a sus matriculados con contenidos de gran valor agregado. En los últimos años es evidente el impulso que el Colegio ha ejercido para realizar más y mejores cursos, seminarios, charlas y eventos formativos.

En este informe, se detallan las diferentes Capacitaciones y Eventos que se desarrollaron dentro del período de cuarentena obligatoria por el COVID-19 que estamos atravesando, durante los meses de abril, mayo y junio. Las charlas de Capacitación, los Cafés Inmobiliarios y los Eventos de Jura de nuestros nuevos Matriculados, fueron realizados íntegramente de forma virtual, utilizando la aplicación Zoom. Como así también, las clases que se realizan semanalmente via online en el Taller de Teatro.

Todas las charlas y eventos se transmitieron simultáneamente en vivo, a través de la aplicación de YouTube, cuya administración audiovisual se encuentra a cargo del CPI Daniel Gómez, y toda la logística, inscripción, coordinación y organización general de todos los eventos esta a cargo de la CPI



Claudia Carral. El sector inmobiliario en su conjunto es una de las industrias más dinámicas de la economía que, más allá de las coyunturas, ha sabido profesionalizarse y apostar al conocimiento como base de su futuro.

“Estamos trabajando para fortalecer nuestros medios digitales para brindar llegar a más Corredores. Creemos firmemente en la necesidad de profesionalizar cada día más nuestra labor, es por eso que desde el primer instante de nuestra gestión nos abocamos a la tarea de brindar más y mejores herramientas de gestión y conocimiento aplicado a nuestros matriculados”. Tenemos todo el futuro por delante”. Comenta Armando Pepe, Presidente de CUCICBA.

“Actualizamos constantemente los materiales a compartir y buscamos las temáticas más importantes para el mejor desarrollo de nuestra profesión.

Porque así brindamos herramientas para prestar servicios de mayor calidad a nuestros clientes. Nuestra tarea formativa es un pilar de nuestro trabajo de todos los días”. Añade Marta Liotto, Vicepresidenta del Colegio.

“La nuestra es una actividad profesional, matriculada y colegiada. Es nuestra obligación como autoridades en ejercicio trabajar en busca de los mayores niveles de excelencia posibles. Esta tarea es reconocida y valorada por nuestros matriculados y por la sociedad que recibe mejores servicios”. Concluye Hernán Iradi, Secretario de la institución. ★



**CLAUDIA CARRAL**  
Responsable del  
Departamento de  
Cursos y Eventos

## 67.103

Visualizaciones  
de charlas de  
Capacitación Online

### **Miércoles 1 de abril**

#### **Alquileres. Análisis del Decreto 320/2020**

Disertantes: Dra. Carina Migale y el Jorge  
Martín Irigoyen  
Matriculados Inscriptos: 300 Vistas  
Youtube: 1600  
Alcances de Comunicación: 4400  
Total Espectadores: 6000

### **Lunes 6 de abril**

#### **Alquileres. Segundo Análisis del Decreto 320/2020**

Disertante: Jorge Martín Irigoyen  
Matriculados Inscriptos: 303  
Vistas youtube: 583  
Alcances de Comunicación: 1200  
Total Espectadores: 1783

### **Miércoles 8 de abril**

#### **INMOBILIZADOS. Bendita Cuarentena**

Disertante: CPI Gustavo Ortola  
Matriculados Inscriptos: 302  
Vistas youtube: 323  
Alcances de Comunicación: 808  
Total Espectadores: 1131

### **Viernes 24 de abril**

#### **Administrar y Gestionar Consorcios en tiempos de pandemia**

Disertantes: Dra. Diana Sevitz  
Contadora Liliana Corzo  
Matriculados Inscriptos: 85  
Vistas YouTube: 588  
Alcances de Comunicación: 55  
Total Espectadores: 643

### **Viernes 8 de Mayo**

#### **Ley de Plusvalía de CABA**

Disertantes:  
DR. JORGE A. GIORNO, Subsecretario  
de la Unidad de Coord. del Consejo de  
Planeamiento Estratégico del GCBA.ARQ.  
ÁLVARO GARCÍA RESTA, Secretario de  
Desarrollo Urbano del GCBA.  
ARQ. GUILLERMO TELLA, Consejero  
delCoPUA y Director Ejecutivo del Consejo de  
Planeamiento Estratégico de la CABA.  
LIC. GUSTAVO MOSTO, Consejero CoPUA-  
Consejo del Plan Urbano Ambiental del GCBA.  
LIC. ALFONSO CROTTO, Coordinador de  
Proyectos Especiales de la Secretaría de

## 4.138

Asistentes remotos  
a la Jura de nuevos  
Matriculados

Desarrollo Urbano GCBA.  
Matriculados Inscriptos: 460  
Vistas YouTube: 1300  
Alcances de Comunicación: 19100  
Total Espectadores: 20400

### **Jueves 14 de Mayo**

#### **Una nueva normalidad**

Disertantes: M. Schenone, D. Cazes, A.  
Covello, G. Ortola  
Matriculados Inscriptos: 420  
Vistas YouTube: 1360  
Alcances de Comunicación: 15600  
Total Espectadores: 16960

### **Jueves 28 de Mayo**

#### **Café Inmobiliario. Barrio de Villa Urquiza**

Matriculados Inscriptos: 90  
Vistas YouTube: 233  
Alcances de Comunicación: 1300  
Total Espectadores: 1533

### **Jueves 4 de Junio**

#### **Café Inmobiliario. Barrio de Montecastro**

Matriculados Inscriptos: 82  
Vistas YouTube: 350  
Alcances de Comunicación: 350  
Total Espectadores: 700

### **Viernes 12 de junio**

#### **41 nuevos matriculados**

Primera jura virtual en C.U.C.I.C.B.A.  
Vistas YouTube: 1010  
Alcances de Comunicación: 1395  
Total Espectadores: 2405

### **Lunes 15 de junio**

#### **43 nuevos matriculados**

Primera jura virtual en C.U.C.I.C.B.A.  
Vistas YouTube: 645  
Alcances de Comunicación: 1088  
Total Espectadores: 1733

### **Martes 16 de Junio**

#### **Una primera mirada de la nueva ley de alquileres desde la óptica de CUCICBA**

Dra. Carina Migale y Dr. Jorge Martín Irigoyen  
Matriculados Inscriptos: 970  
Vistas YouTube: 2824  
Alcances de Comunicación: 3993  
Total Espectadores: 6817

## 2.887

Participantes  
visuales del café  
Inmobiliario

### **Miércoles 17 de Junio**

#### **La Nueva Ley de Alquileres en 3 perspectivas. Propietarios. Inquilinos. Corredores Inmobiliarios**

Disertantes:  
Dr. Enrique Abatti (Presidente de la Cámara  
de Propietarios de la República Argentina  
-CAPRA).  
Dr. José Luis Griselli (Presidente de la  
Asociación en Defensa de Inquilinos -ADI).  
Dr. Jorge Martín Irigoyen (Representante  
Legal deCUCICBA).  
Matriculados Inscriptos: 1210  
Vistas YouTube: 4134  
Alcances de Comunicación: 4772  
Total Espectadores: 8906

### **Jueves 18 de Junio**

#### **Café Inmobiliario. Barrio de Parque Patricios**

Matriculados Inscriptos: 95  
Vistas YouTube: 290  
Alcances de Comunicación: 364  
Total Espectadores: 654

### **Jueves 25 de Junio**

#### **Charla para iniciar tu inmobiliaria en Instagram y Facebook**

Kevin Jaimovich CEO de CUBELO  
Matriculados Inscriptos: 230  
Vistas YouTube: 129  
Alcances de Comunicación: 473  
Total Espectadores: 602  
Charla para iniciar tu inmobiliaria en  
Instagram y Facebook

### **Viernes 26 de Junio**

#### **Las expensas en las relaciones locativas a partir de la Nueva Ley de Alquileres**

Disertantes: Dra. Diana Sevitz Abogada,  
especialista en derecho de la propiedad  
horizontal.  
Dr. Jorge Martín Irigoyen  
CPI Armando Pepe Matriculados Inscriptos:  
402  
Vistas YouTube: 1264  
Alcances de Comunicación: 2597  
Total Espectadores: 3861



# CABAPROP, EL VERDADERO PORTAL INMOBILIARIO PROFESIONAL

Por los Corredores Inmobiliarios Ing. Eduardo Soto y Federico Pagura, integrantes de la Comisión de Tecnología de CUCICBA.

**T**ener una inmobiliaria implica muchas tareas. Por un lado conseguir las propiedades, luego ofrecerlas y finalmente cerrar operaciones. Decir que éste proceso es sencillo sería una locura.

Un corredor inmobiliario que comienza sus primeros pasos en la actividad decide publicar sus inmuebles en algún portal de internet, antiguamente se realizaba en diarios de primera línea hoy la tecnología comienza a tener mayor protagonismo y es donde el corredor matriculado deberá capacitarse para tener mejores resultados. A continuación, les contaremos cómo un sistema de gestión inmobiliario les ayudará a lograrlo.

El día 3 de Diciembre 2019 “Nació CABAPROP” el

nuevo Portal de CUCICBA con toda la oferta inmobiliaria de la Ciudad de Buenos Aires. El lanzamiento oficial fue durante la fiesta de fin de año del Colegio.

Esta nueva plataforma reemplaza a la REDCPI y al PORTALCPI, con nueva estética y mejoras, 100% del Colegio. Quienes quieran buscar propiedades, para comprar, alquilar o vender, ya pueden hacerlo de manera más fácil y segura en CABAPROP, el portal desarrollado íntegramente por CUCICBA, alojado con tecnología de última generación en los servidores Amazon AWS.

El nuevo portal cuenta con las mismas funcionalidades de lo que antes se llamaba REDCPI y PORTALCPI. Los matriculados para cargar sus propiedades deberán ingresar a CABAPROP.COM.AR y hacer click en el botón (ingre-



Queremos que te agendes este email para que nos escribas para darte soluciones a tus dudas, preguntas, consultas y sugerencias.

**consultas@cabaprop.com.ar**

so solo matriculados), una vez ingresado, en pocos pasos deberá completar el formulario de registro: Nombre de la Inmobiliaria - Número de Matrícula - DNI - mail de contacto y clave de ingreso.

Podrá comenzar a cargar sus datos de contacto, su logo y sus propiedades en forma manual o importando sus propiedades desde otros portales de internet. **NO HAY LIMITES DE PROPIEDADES.** Hacerlo es muy fácil y sólo les llevará unos minutos, dispondrá de una ficha muy completa para poder ofrecer el inmueble recientemente dado de alta y posicionarlo con todas las funcionalidades multimedia.

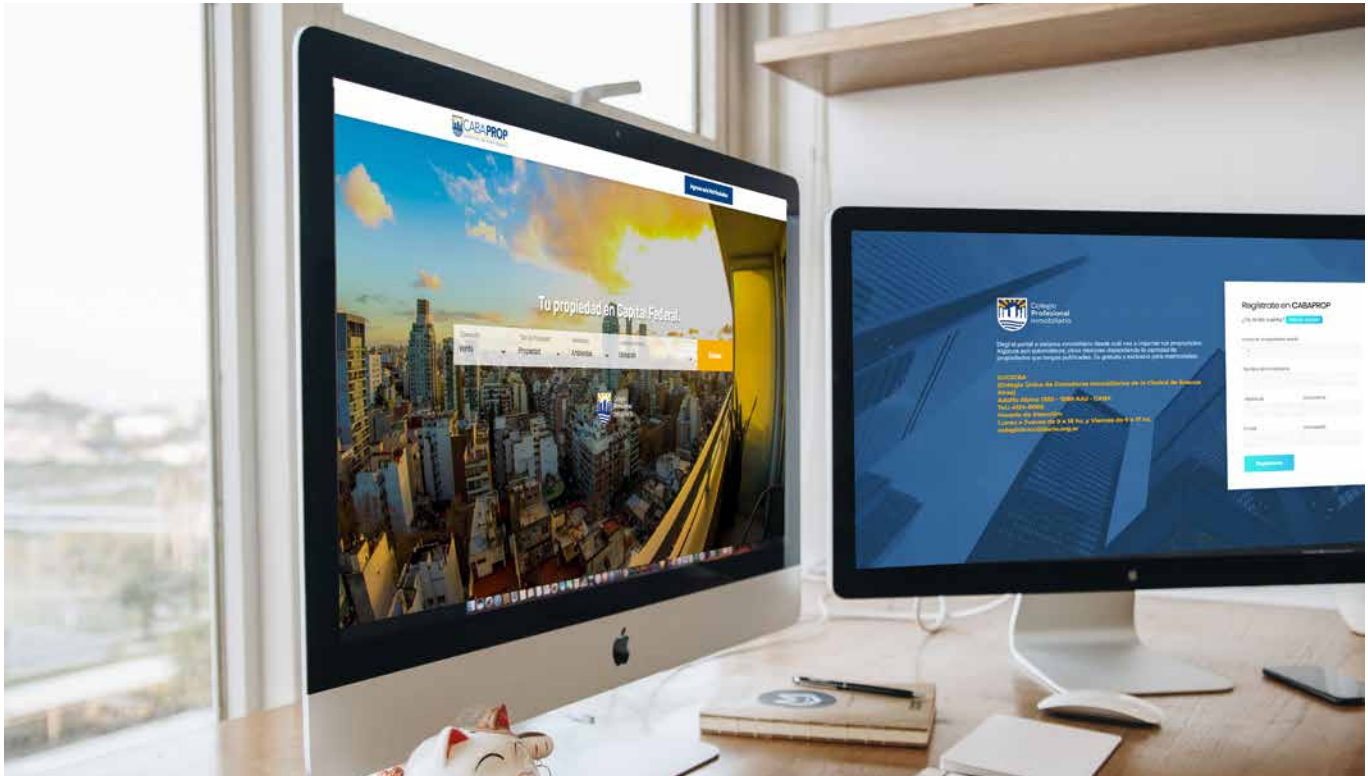
CABAPROP, permite a cualquier persona interesada que esté buscando propiedades, locales, oficinas etc. acceder rápidamente a miles de ofertas de toda la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una moderna presentación gráfica adaptada a teléfonos móviles, tablet y PC, intuitiva con múltiples filtros de búsqueda, también dispone de la utilidad más usada que es la geolocalización y Street View.

El portal está desarrollado con la tecnología disponible más avanzada y les permitirá a todos los matriculados del Colegio, acceder a esta herramienta de forma gratuita, con la posibilidad de que cada matriculado pueda compartir pro-

piedades entre colegas mandando fichas con sus datos que fueron cargados en el inicio de la registración.

Estamos utilizando por primera vez tecnología de última generación que nos asegura un portal moderno y eficiente, administrando nosotros mismo la información que día a día estamos cargando, brindando un buen servicio de la nueva plataforma inmobiliaria. Además, tenemos garantizada la renovación permanente tecnológica sin quedar obsoletos por el avance de las nuevas plataformas web de gestión de inmuebles, para estar siempre a la vanguardia tecnológica, y así liderar nuestra actividad inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

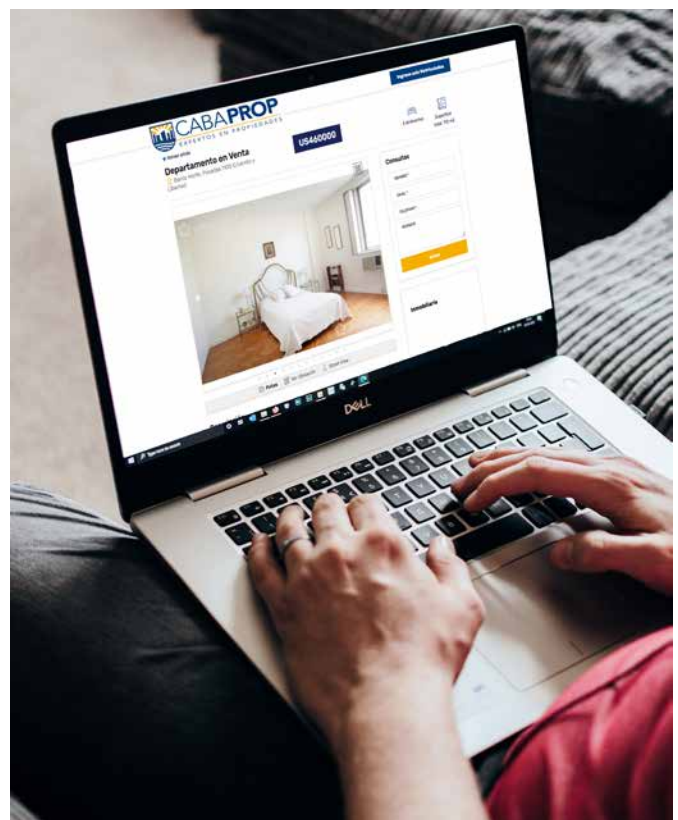
La PLATAFORMA cuenta con una RED de interconsulta entre los COLEGIADOS de CUCICBA que están conectados a la PLATAFORMA teniendo la funcionalidad de compartir un inmueble. Un entorno on-line donde Los COLEGIADOS pueden difundir sus propiedades. De esta manera se puede acceder a la RED privada donde pueden realizar búsquedas profesionales para sus clientes accediendo a las propiedades de otros colegas enviando una ficha como si fuera propia y obteniendo sinergia entre colegas. De esta forma, las personas que estén realizando una búsqueda

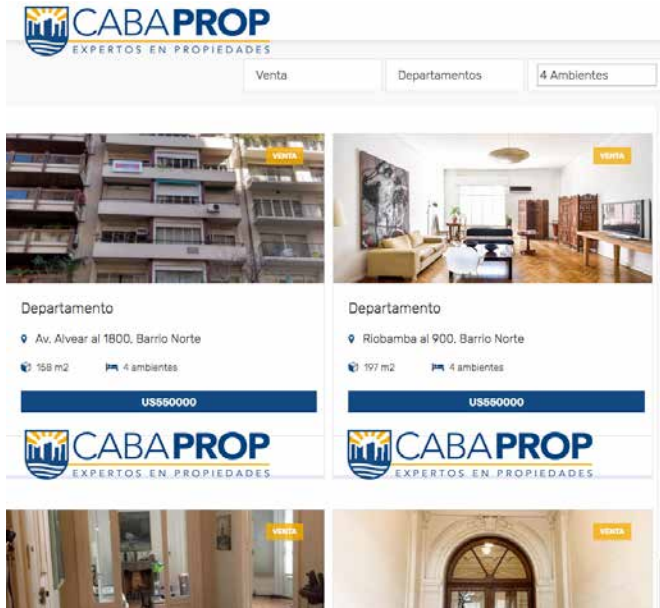


Para que nuestro portal sea una éxito necesitamos que cargues todas tus propiedades y cuando te llegue una consulta envíes el link de CABAPROP a tu cliente, hacerlo es muy fácil y sólo te llevará unos minutos. El primer portal del Colegio Profesional Inmobiliario. Exclusivo para profesionales matriculados. Un portal con la última tecnología, pensado para generar más negocios con menores costos.

inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires, tienen un lugar seguro y efectivo para poder satisfacer rápidamente cada una de sus necesidad específicas, siempre con la garantía que las operaciones que vayan a realizar, están respaldadas dentro de un marco legal y ejercidas por Corredores Inmobiliarios Profesionales Matriculados, ya que el portal sólo permite el acceso de manera exclusiva a Inmobiliarias matriculadas en CUCICBA, lo que garantiza que las gestiones están realizadas por “Profesionales Legales”.

“CABAPROP es un gran paso para nuestro Colegio, pero es un aporte fundamental para llevar tranquilidad a las personas que buscan comprar, vender o alquilar un inmueble en nuestra ciudad con la tranquilidad de saber que están operando con verdaderos profesionales matriculados por ley y que actúan de manera responsable para guiarlos en uno de los momentos más importantes de la vida de una persona: el acceso a su vivienda, negocio, inversión o proyecto”. Cuenta Armando Pepe, Presidente de CUCICBA





## BENEFICIOS Y FUNCIONALIDADES:

- Exclusivo para matriculados.
- Ultima tecnología en internet.
- Sistema de búsqueda intuitivo y dinámico.
- Unico portal con el respaldo gestionado y administrado por corredores inmobiliarios de CUCICBA.
- No necesita instalar software en su computadora. Con solo abrir el navegador ya puede utilizar el sistema.
- Protección de su información de posibles virus, problemas de hardware o robo de equipos.
- Acceso a la información desde cualquier lugar.
- Adaptado totalmente para dispositivos móviles.
- Buscá con la tranquilidad de trabajar con un colega matriculado y enviar fichas con el logo de tu inmobiliaria.

“Una vez más, la respuesta de nuestros matriculados nos llena de orgullo. Han convertido esta herramienta tecnológica en un verdadero éxito. Ya son 50.000 propiedades publicadas y la tasa de crecimiento es sorprendente”. Afirma Marta Liotto, Vicepresidenta del Colegio.

“La gente busca, navega, consulta y opera con la seguridad que sólo puede brindar ser asesorados por un Corredor Inmobiliario Matriculado. Ese es el verdadero diferencial de CABAPROP”. Dice Hernán Iradi, Secretario de la entidad.

Queremos agradecer a toda la Comisión de Tecnología del Colegio por el esfuerzo que hacen por CABAPROP: Secretario: Gustavo Ortola. Miembros: Eduardo Soto, Federico Pagura, Salvador Curutchet, Lorena La Marca, Cecilia Dibar, Alejandro Larocca, Adrián Toledo, Sergio Esquerdo, Lidia Sebastiao, Rico Alcazar, Mariano Massei, Alejandro Moretti, Diego Armua, Xavier Lambruschini, Jorge Gamero ★



## TIPS INMOBILIARIOS

1. Las fotos que sacamos con nuestro celular, hay que verificar que no estén movidas, oscuras o con exceso de luz, bajar tapas de inodoros y sacar insignias religiosas, o de partidos políticos.
2. NO tomar fotografías en forma reducida, tratar de abarcar el mayor campo visual.
3. Realizar videos de una propiedad para que se puedan complementar con las fotografías como así también agregar recorridos 360 ayuda a ver el inmueble en todos sus ángulos.
4. Diseñar el plano de la propiedad tomando las medidas de cada habitación.

## NO CARGAR SUS DATOS

Dentro de la descripción de la propiedad, deberá abstenerse de enunciar toda referencia y datos de contacto (Teléfono, Móvil, Correo electrónico, página web, etc.) del Matriculado y/o Inmobiliaria Adherida, en el cuerpo principal del aviso. También deberá abstenerse de publicar el Logo (o en su defecto la denominación de la inmobiliaria o marca de agua) de la firma Inmobiliaria en las Fotos, Planos, Mapas, etc. Sí se podrá establecer toda otra información o comentario aclaratorio en los campos de la intranet, a fin de comunicar lo que el Colegio o Inmobiliaria Adherida estime necesario.

## CÓMO SUBIR LAS FOTOS?

Las fotos son el atributo más importante de una propiedad en internet porque es la atracción que le vamos a dar al inmueble. En este paso se cargan las fotos de la propiedad seleccionando todas las fotos y arrastrarlas al cuadrado viable en la sección multimedia. Es importantísimo la carga de imágenes de la propiedad. Una propiedad sin imágenes NO SE VENDE, NO SE ALQUILA, día a día los diseñadores de CABAPROP están trabajando en este módulo para brindar más utilidad y dar mayor solución cuando una foto sube torcida o por su tamaño no termina de cargar, un error muy común cuando sacan fotos con sus celulares.

## TOUR VIRTUAL

Es una vista interactiva en donde las personas interesadas en un inmueble van a poder recorrer todos los ambientes de una propiedad con tan solo un click brindando un mayor campo visual.

## VIDEOS DE LA PROPIEDAD

Se pueden cargar videos realizados de tu inmueble previo a dar de alta tu canal de YouTube.

# ALQUILERES: QUÉ HAY DETRÁS DE LA FALSA DICOTOMÍA DE PROPIETARIOS VS. INQUILINOS

La presente columna pretende comprender la paradójica realidad que viven propietarios e inquilinos en el mercado de alquileres, al ver insatisfechas sus pretensiones: unos por lo que cobran y otros por los que pagan.

Por Leandro y Hernán Pietronave

**E**n una Argentina que busca permanentemente la polarización, los corredores y martilleros de todo el país intermediamos entre oferta y demanda, bregando por el equilibrio contractual, ante un contexto de inestabilidad macroeconómica constante.

La crisis planteada por la pandemia del coronavirus pone en valor el rol de intermediación de los profesionales inmobiliarios, quienes nos vemos motivados a analizar objetivamente los datos existentes y exponerlos con precisión, a fin de brindar información a la sociedad.

En ese orden, evaluaré determinados parámetros sociales, políticos y económicos que han afectado en forma directa ó indirecta a la plaza locativa residencial. Asimismo, estudiaré el comportamiento de oferentes y demandantes.

Según estadísticas de los portales, 91 de cada 100 contratos de vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, a tiempo completo (24 meses), se ofrecen y pactan en pesos argentinos (ARS), por lo que sólo me remitiré a estudiar esta porción mayoritaria.

Para las mediciones, he tomado el Índice de Precios del Consumidor (IPC) para la inflación, la Remuneración Imponible Promedio de Trabajadores Estables (RIPTE) para los salarios, y las actualizaciones de los contratos de alquiler, en el período 2015-2019.

## DESDE EL PROPIETARIO

Los alquileres poseen una oferta categóricamente descentralizada. En general, se trata pequeños ahorristas que pudieron comprarse un departamento, ó bien lo heredaron. Para el locador, la renta representa un complemento de subsistencia a su sueldo ó jubilación, según el caso.

De acuerdo a la distribución de unidades, los oferentes no constituyen un monopolio u oligopolio, ni tienen interdependencia estratégica entre sí: la desconcentración de propietarios es tal que no existe un poder de influencia sobre el precio de equilibrio natural que plantea el mercado.

## RENTABILIDAD

Históricamente, en nuestro país, los inmuebles se han



cotizado dólares (USD) como una forma de refugio patrimonial ante las posibles fluctuaciones económicas. Sin embargo, como hemos visto, la mayoría de los alquileres a tiempo completo se ofrecen en pesos argentinos (ARS).

En la serie analizada (2015-2019), el promedio de rentabilidad bruta - sin considerar deducciones fiscales, gastos de mantenimiento, erogaciones no recuperables y la amortización del inmueble - fue del 3.92% anual.

El principal motivo de la baja rentabilidad sigue la lógica del tipo de cambio: cada vez que el dólar (USD) aumenta, el índice de rendimiento locativo disminuye.

En consonancia con ello, durante las mayores depreciaciones cambiarias - 2018 (- 105,43%) y 2019 (- 64,79%) - la utilidad por alquileres sufrió las caídas interanuales más abruptas, registrándose el piso récord histórico - hasta ese momento - en el último de los años, con una tasa del 2.42% bruta.

En el mismo sentido, el pico más rentable para las locaciones (+ 5.40%) coincide con la menor devaluación de la serie (11,28%), durante 2017.

De aquí, se deslinda el primer indicio de competencia perfecta: no existe el fantasma de la especulación financiera para influir sobre el precio de las locaciones.

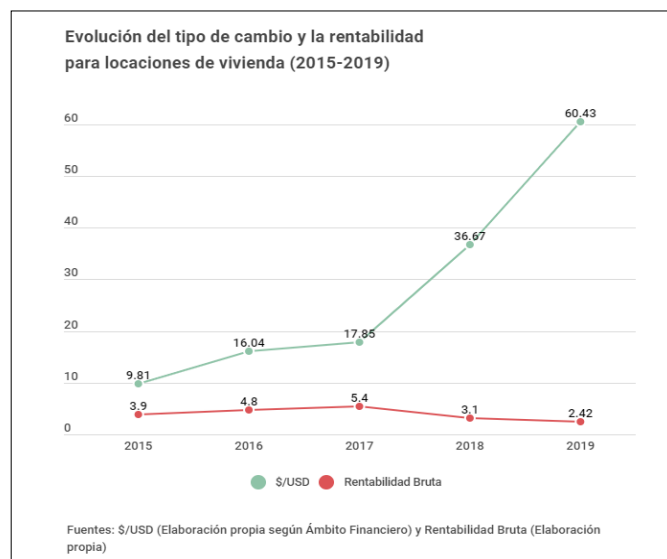
En palabras más simples, la masa de propietarios no buscó mantener una determinada tasa de rentabilidad, sino que el mercado se auto-reguló naturalmente logrando la armonía de un valor que pueda ser convalidado por los inquilinos.

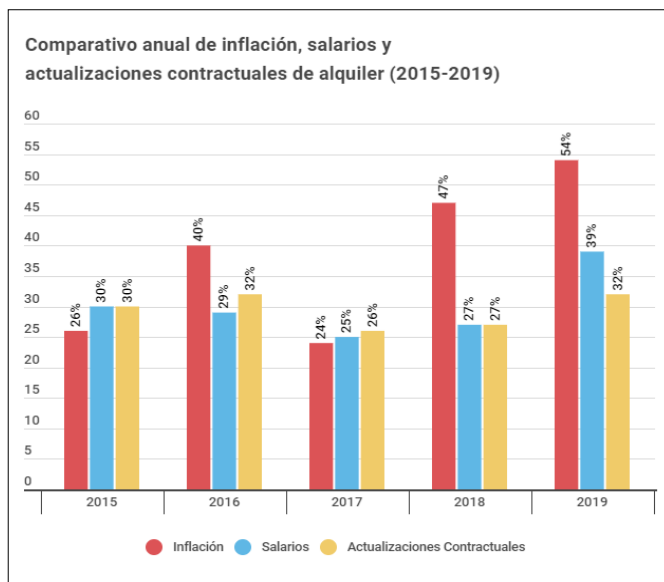
### ACTUALIZACIÓN DE ALQUILER VS INFLACIÓN

La segunda y efectiva demostración fáctica de que estamos en mercado de competencia perfecta es - sin dudas - la comparación de estas variables.

Como se observa en la gráfica, las actualizaciones pactadas para los contratos de alquiler sólo superan tímidamente al indicador de precios de consumo en dos ocasiones, mientras que la inflación gana la mayoría de las batallas, dos de ellas con un amplio margen.

De no existir un equilibrio generado genuinamente entre la oferta y la demanda, esta diferencia no sería posible. El





propietario no sólo no busco mantener la rentabilidad que obtenía antes, sino que tampoco midió la inflación para obtener un mejor contrato.

Visto de otra manera, en el lapso analizado, para que sus inmuebles sean alcanzados por la demanda, los oferentes estuvieron dispuestos a resignar sus pretensiones.

Los números demuestran que no hay formación precios. En 2018, el Índice de Precios del Consumidor (IPC) registró un 47.60%, cuando los contratos de alquiler actualizaron un 13% semestral (27.69% anual). Aún con expectativas de recesión, en el año siguiente, los locadores suscribieron contratos actualizados al 15% semestral (32.25% anual), cuando la inflación alcanzó el tope de la serie con el 54.60%.

## DESDE EL INQUILINO

Los últimos datos oficiales existentes en la Ciudad de Buenos Aires surgen de un informe relevado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) en 2017: 370.000 hogares son alquilados en la Capital Federal de la República Argentina.

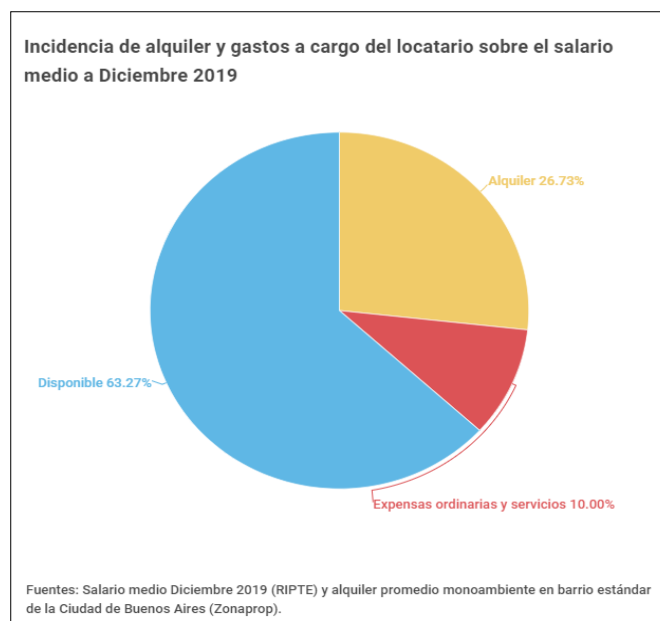
A lo largo de la historia, las políticas económicas pro-inflacionarias provocaron una disminución en la capacidad de ahorro de los argentinos. En virtud de ello, no resulta viable que los créditos para viviendas se sostengan en el largo plazo.

La pérdida de poder adquisitivo de los salarios, sumada al alza sostenida del dólar estadounidense, hace cada vez más lejano el sueño de la casa propia, marcando una creciente tendencia en la demanda de alquileres.

## INCIDENCIA DE ALQUILER/SALARIO

Si tomamos como referencia Diciembre 2019, el salario medio ascendía a \$ 41.147, según RIPTTE. Por su parte, un monoambiente en un barrio estándar de la Ciudad de Buenos Aires promediaba los \$ 11.000.-

De acuerdo a la comparación planteada, se puede deducir que un 26.73% del sueldo de un inquilino medio es destinado al canon locativo. Además, la incorporación de los gastos corrientes (expensas ordinarias y servicios) del inmueble alquilado representaría aproximadamente un 10% adicional para el bolsillo del locatario.



Cabe aclarar que la ejemplificación realizada contempla la distribución de un sólo inquilino por cada vivienda. Lógicamente, al aumentar la cantidad de convivientes con ingresos, la relación porcentual alquiler/salario se verá disminuida en suma.

Por lo expuesto, el alquiler y las erogaciones a cargo del inquilino resultan onerosas para su capacidad de pago.

## ACTUALIZACIÓN DE ALQUILER VS SALARIO

La diferencia promedio anual de menos de un 1% entre ambas variables nos permite visualizar la perfección competitiva del mercado donde el límite de precios pretendidos por la oferta se acerca a la capacidad de pago de la demanda para encontrar el precio de equilibrio.

En la otra vereda, en 2019, el indicador de precios del

Hoy, con la modalidad voluntaria, el primer día que suscribe un contrato de locación, el inquilino sabe cuánto va a pagar el último mes de su contratación. ¿Cuánto vale la previsibilidad de la cadena de pagos en un país imprevisible? Este aspecto fundamental debe ponerse en valor.

consumidor (IPC) marcó un 54.60% anual, superando conjuntamente salarios medios y actualizaciones locativas, lo cual demuestra que propietarios e inquilinos fueron perjudicados por el impuesto inflacionario.

### "ES LA ECONOMÍA, ESTÚPIDO"

Aplicado al presente análisis, la frase de Bill Clinton en su campaña presidencial estadounidense de 1992 resulta una respuesta gráfica y simple a un problema complejo como la Economía argentina. No es el propietario. No es el inquilino. No es el propietario versus inquilino, ni al revés.

Es la inestabilidad económica y la ineficiencia en la administración pública lo que genera la falta de armonía en un vínculo contractual donde ambas partes hacen su esmerado sacrificio. La caída de la actividad económica hace que locadores y locatarios estén insatisfechos, a razón del estancamiento económico e inflación que sufre el país históricamente.

### ¿QUÉ ROL DEBE JUGAR EL ESTADO?

La intervención indirecta del Estado en la plaza de alquileres - a través de los descalabros económicos y la caída de los ingresos de sus ciudadanos - es una demostración de los perjuicios que conlleva su ineficiente gestión.

En virtud de ello, el artesanal asesoramiento de un profesional matriculado resulta de vital importancia. Conociendo las necesidades de cada inquilino y de cada propietario, los inmobiliarios escuchamos sus pretensiones, y bregamos por la formalización de un acuerdo voluntario, libre, y consensuado, en que los intervinientes comparten un esfuerzo económico para lograr el equilibrio en la contratación.

La intervención directa es aún peor. Sobran las páginas negativas acerca de la historia de la intromisión estatal en los contratos privados de locación: las leyes 11.156 y 11.157 sancionadas - durante la Presidencia de Hipólito Yrigoyen - en el año 1921, los decretos y leyes de emergencia dictadas en 1943, la recordada ley de alquileres sancionada durante el primer gobierno de Juan Domingo Perón, la aún vigente Ley N° 5859 de CABA y el reciente DNU 320/2020 de congelamiento de alquileres.

En los últimos días, el Gobierno Nacional retomó el debate mediático sobre una Ley de Alquileres que obtuvo media sanción en Diputados el pasado 06 Noviembre de 2019. El Dictamen aprobado impone una fórmula de actualización promedio entre RIPTE e IPC, la cual fomenta la incertidumbre contractual de ambos firmantes.

Los efectos intervencionistas siempre han sido los mismos: retracción de la oferta, caída de la construcción, escasez de viviendas, y un fuerte desincentivo de las inversiones en el territorio argentino como consecuencia de la inseguridad jurídica. En un país cuyos actores presentan diversos matices socio-económicos, el poder de imperio del Estado busca imponer una ilusoria solución mágica a un mercado que funciona perfectamente. Necesitamos más premios y menos castigos, para que el inversor inmobiliario se encuentre incentivado, en la tormentosa economía nacional.

Hay que seducir a aquél pequeño ahorrista laborante que pudo comprarse un departamento y lo pone en alquiler para que otro laborante que necesita un lugar para vivir pueda habitarlo, aún en el contexto de menor rentabilidad de todos los tiempos. Ese mini-propietario, con su inmueble en ofrecimiento, suplente la necesidad de construir viviendas estatales, con lo cual genera un ahorro público extra, que debe ser tenido en cuenta. ★



#### LEANDRO PIETRONAVE

Corredor inmobiliario matriculado en CUCICBA con el N° 7219. Contador Público Nacional graduado en la Universidad de Buenos Aires (UBA). CEO de Spinelli Propiedades.



#### HERNÁN PIETRONAVE

Corredor inmobiliario matriculado en CUCICBA con el N° 5787. Contador Público Nacional graduado en la Universidad de Buenos Aires (UBA). Presidente de Spinelli Propiedades.



# DE LA PELOTA PALETA A LA PRESIDENCIA DEL CENTRO VASCO FRANCÉS

Entrevista al Sr. Roberto Plorutti, Presidente del Centro Vasco Francés,  
Corredor Inmobiliario (Matrícula CUCICBA 1614)

**D**e sus padres lleva la pasión italiana y de su madre el tradicionalismo vasco. Tiene 75% de sangre vasca. Nació en la ciudad de Chascomús, hace 62 años y de su familia heredó la dedicación y respeto hacia la actividad inmobiliaria, que ya sus abuelos la habían desarrollado en la zona. Seguimos en Chascomús desde 1905.-

Cuando llegó a Buenos Aires, hace 35 años, continuó con la tradición y puso sus oficinas en el barrio de Recoleta, creciendo en el mercado inmobiliario donde actualmente ejerce como Corredor y rematador, ya que es Vicepresidente de la Corporación de Rematadores de la ciudad de Buenos Aires.



El ladrillo como inversión, la tierra en general, siempre valió la pena, y a través de las sucesivas generaciones fue así concebido. No es lo más rentable quizás pero es una manera segura de mantener en resguardo el capital familiar.



### EL MERCADO DE BIENES RAÍCES NUNCA FUE SENCILLO

Cada década tuvo su dificultad, nunca fue fácil pero nos encontramos en un momento muy particular. Si bien hasta hace 2 años tuvimos una época con buena calidad de operaciones inmobiliarias, el último tuvo un retroceso muy marcado con una caída significativa en cuanto al volumen.

### SIN EMBARGO, SE ABREN AIRES DE ESPERANZA EN LOS TIEMPOS QUE VIENEN

Creo que después de esta pandemia, vamos a encontrarlos con un nuevo mercado, y ya muchos inversores lo saben y están a su espera. Vamos a tener nuevos actores en el mercado, propietarios que van a necesitar vender lamentablemente por distintas razones. En cuanto a los valores de las propiedades, tendremos valores de retasación que pueden llegar a un

20% o 30% menos, como ya ya a ocurrido en otras crisis, esto va a representar una oportunidad para el inversor.

### EL RESGUARDO DE LA INVERSIÓN EN EL LADRILLO, COMO LO HACÍAN NUESTROS ABUELOS

Nos encontramos con un mercado que sufre la caída de la rentabilidad en cuanto a propiedades, hace 3 meses teníamos un 2% o incluso 1,5% pero es un resguardo seguro y lo seguirá siendo.

### EN CUANTO A LA LEY DE ALQUILERES MUCHA POLÉMICA Y ENFRENTAMIENTOS SURGEN AL RESPECTO

En cuanto al plazo de 3 años creo que es una ventaja para el Locatario no así para el Locador, respecto al índice de actualización creo que debe ser equitativo, justo para



ambas partes, y la garantía en general pasa por un garante o un seguro de caución que es lo más adecuado. El que necesita un techo para vivir está complicado cada vez más para poder acceder a una propiedad y necesita alquilar.

### SU HISTORIA COMO CORREDOR INMOBILIARIO EN UN MOMENTO DE SU VIDA SE HIZO COMPARTIDA CON SU OTRA ACTIVIDAD, SER PRESIDENTE DEL CENTRO VASCO FRANCÉS.

Llegué al centro gracias al deporte: la pelota paleta. Ubicado a la vuelta de CUCICBA justamente sobre la calle Moreno al 1370, el centro fue un punto de encuentro durante más de 35 años siendo socio.

Este año el centro celebra su 125° aniversario desde su fundación. Tres veces por semana jugaba a la pelota paleta en una cancha muy linda que tiene el lugar. Fueron muchos años como socio y luego me convencieron para llevar adelante su presidencia, y es así como ejerzo la misma hace 4 años ya.

El Centro Vasco Francés cuenta con un salón restaurante con platos típicos vascos, siendo la cazuela de mariscos una de las preferidas de Roberto.

Cuenta con una comisión de cultura que desarrollan charlas, talleres, cine, y tienen una importante biblioteca a disposición.

El deporte es otro de los grandes ejes del centro, con la cancha de pelota paleta donde muchos chicos practican y



adultos de hasta 75 años disfrutan esta actividad. Y no quiero olvidarme del mus, típico juego de naipes vasco.

También hay un gimnasio. Se recibe gente del País Vasco y Francia especialmente, hay mucho intercambio cultural y sin dudas es un punto de encuentro en pleno corazón del barrio de San Telmo.

Cuentan con una revista de edición anual, que refleja sus actividades deportivas, culturales y su historia.

Actualmente tienen 160 socios activos y muchos proyectos por delante.

Este año teníamos pensado celebrar nuestro 125° aniversario con un lindo encuentro, que ha quedado pendiente por ahora, pero será una gran alegría volver a re encontrarnos, afirma Roberto emocionado. ★



*ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA  
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA*

**¡Todos juntos somos la AEV Argentina!**



# LOS EDIFICIOS DE NORMAN FOSTER EN BUENOS AIRES

Por Pablo R. Bedrossian



EDIFICIO ALEPH



Norman Foster creó algunos de los edificios más originales e impactantes de fines del siglo XX y principios del siglo XXI. Como Zaha Hadid, César Pelli, Frank Gehry y Santiago Calatrava, logró unir estructura, tecnología y arte rompiendo con los moldes que lo precedían.

**N**acido en 1935 en Manchester, Inglaterra, estudió arquitectura en su ciudad natal y luego hizo una maestría en la Universidad de Yale en Estados Unidos. Poco después de su regreso se asoció a Richard Rogers, otro extraordinario arquitecto; junto a él, Su Rogers y Wendy Cheesman conformó en Londres el legendario estudio Team 4 en los años '60. Luego fundó su propio estudio que hoy está presente en más de 20 países y cuenta con unos 1200 empleados. Ha recibido el premio Pritzker, una especie de Premio Nobel de la Arquitectura, en 1999 y el Premio Príncipe de Asturias de las Artes en 2009.

#### EL MOVIMIENTO "HIGH-TECH"

Norman Foster tempranamente adhirió al High-Tech, que consagra los últimos adelantos industriales, tales como el uso del vidrio y del acero, a la arquitectura de su tiempo.

A primera vista podría decirse que era un movimiento rebelde e innovador; sin embargo, "exaltaba tecnologías que pasaban rápidamente a la historia. No es difícil ver en los edificios de Rogers y Foster una nostalgia por la maquinaria victoriana y una fría pasión por los últimos adelantos en materiales y métodos estructurales".

#### LOS APORTES DE NORMAN FOSTER

Jonathan Glancey afirma: "a comienzos del siglo XXI, a Foster se le considera por unanimidad el arquitecto con más éxito del mundo... Esto se debe, por un lado, a su dinamismo y, por el otro, al gran equipo que le rodea... Pero más importante aún ha sido el hecho que su arquitectura ha conectado con su generación...".

En nuestra opinión, Norman Foster es un genio creativo cuya ambición por innovar nunca se detiene. Se ha dicho que "sus edificios realmente son high-tech; no pueden ser superados ni siquiera por algo que un inventor pudiera idear para un servicio de inteligencia".

La elección del vidrio para las paredes no fue casual: no solo inunda de luz natural las oficinas, sino que representa la transparencia que debe regir en la administración pública, promoviendo, además, la comunicación franca entre los colaboradores.



## EDIFICIO ALEPH

Ubicado en la calle Petrona Eyle entre la avenida Juana Manso y la calle Olga Cossettini de Puerto Madero se encuentra el Edificio Aleph, o, como dice su letrero, las “Aleph Residences”. Se trata de una inversión realizada por el Faena Group quien encargó al estudio de Norman Foster.

Con sus nueve pisos mantiene la misma altura de los edificios de la zona, que parecen diminutos frente a las torres que se encuentran a pocas cuadras. Con su minimalismo, este edificio de viviendas quizás posea el brillo de otras obras del arquitecto inglés, pero reserva su encanto para su interior.

Inaugurado en 2012, y siempre bajo el concepto high tech, cuenta por fuera con balcones y pantallas móviles color bronce oscuro que permiten regular el paso de la luz y el calor para crear ambientes a la medida.

Dejemos que el propio Estudio Foster + Partners describa su propia creación “El bloque de apartamentos de 9 pisos que encierra un patio ajardinado público. Los materiales son brillantes y cálidos, con acristalamiento de aluminio bronceado y protección solar, suelos de piedra caliza y una paleta de colores orgánicos. Los apartamentos de doble aspecto, llenos de luz y bien ventilados, contienen una combinación de secciones de dos niveles con techos abovedados y salas de estar

de doble altura. Las habitaciones externas difuminan los bordes entre la vida exterior e interior”.

## LA JEFATURA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD (BUENOS AIRES, ARGENTINA)

En una decisión estratégica, la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires decidió trasladarse al sector sur de la ciudad. Para la nueva sede ubicada en el barrio de Parque de los Patricios, Norman Foster y su equipo diseñaron un edificio que ocupa toda la manzana. Este centro cívico de techo ondulado de hormigón a la vista fue inaugurado en abril de 2015. Puede albergar hasta 1,500 empleados. Posee un innovador diseño con un layout adaptable a los cambios de la estructura organizacional. Además, cuenta con terrazas internas donde se encuentran las estaciones de trabajo distribuidas en cuatro niveles y dos grandes patios. La Casa de la Ciudad se encuentra en armonía con el entorno natural del parque adyacente y con la arquitectura de un barrio que supo tener una fuerte impronta fabril. El genio de Norman Foster brilla a través de sus obras, siempre sorprendentes, consistentes e innovadoras. Nadie sabe aún cómo serán los edificios del futuro, pero estamos seguros que este extraordinario creador británico lo ha anticipado. ★



Profesional de Ciencias Económicas  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

75

AÑOS

GESTIÓN Y FUTURO

# CONSULTÁ A UN PROFESIONAL MATRICULADO



**Contador Público**

**Actuario**

**Lic. en Administración**

**Lic. en Economía**

🏠 Viamonte 1549 - (1055)

📍 CABA - Argentina

☎ 5382-9200 (líneas rotativas)

✉ [elconsejoescucha@consejo.org.ar](mailto:elconsejoescucha@consejo.org.ar)

🌐 [www.consejo.org.ar](http://www.consejo.org.ar)

Seguinos en [@](#) [f](#) [t](#) [v](#) [in](#) [@consejocaba](#)

CUCICBA suma esfuerzos para ayudar a combatir el COVID-19 en la Ciudad

# LOS INMOBILIARIOS PONEN EL HOMBRO Y EL CORAZÓN



Diego Frangella, Tesorero de CUCICBA

**E**L Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) es la entidad que nuclea, controla y faculta la actividad de más de siete mil Profesionales inmobiliarios de la ciudad.

Es el ente colegiado más grande del país en su área específica y por su contacto constante con los vecinos de la capital del país, conoce a la perfección la labor incomparable de ciertos organismos que, en tiempos de extrema incertidumbre como los que nos tocan vivir, ponen toda su capacidad y esfuerzo en cuidar de la salud de cada uno de nosotros.

Es por ello que las autoridades de

CUCICBA, a través de la gestión de su Tesorero, CPI Diego Frangella, canalizan y hacen viable su accionar solidario.

Así es como toma contacto con los directivos del Sistema de Atención Médica de Emergencias SAME, para brindar su apoyo en nombre de los Profesionales Inmobiliarios matriculados de la Ciudad para donar los elementos de primera necesidad, material médico, instrumental y equipamiento, requeridos en la lucha cuerpo a cuerpo, que los profesionales de la salud están llevando a cabo contra la pandemia del Coronavirus.

“Históricamente el Colegio ha estado presente en un sinnúmero de donaciones, generalmente en forma silenciosa. Los hospitales Pirovano, Ramos Mejía, Lagleyze, Durand,

Zubizarreta y tantos otros son algunas de las instituciones que suelen recibir nuestra ayuda. Pero a partir de lo que nos sucede a los argentinos, consideramos importante estar presentes también en este momento” manifiesta el Tesorero de la institución, CPI Diego Frangella.

El contacto con el SAME se estableció a través de un médico que trabaja en el Hospital Pirovano y que la primera solicitud fue la de donar termómetros. “Fue difícil conseguirlos pero lo logramos. Estamos proporcionando alcohol en gel, barbijos, jabones con dosificador, equipos médicos en general y varios elementos más para cubrir la mayor cantidad de necesidades posible”

Los matriculados de CUCICBA y



Luego de la entrega de la primera tanda de donaciones de materiales sanitarios al SAME, hemos logrado conseguir una importante cantidad de termómetros que ya están en manos del personal del servicio de emergencias médicas. Nos habíamos comprometido y cumplimos, porque en las malas los Corredores Inmobiliarios ponemos el hombro y el corazón.

una gran parte de la sociedad conoce la importantísima tarea que realiza la Comisión de Responsabilidad Social, quienes se encargan de identificar y gestionar las múltiples acciones solidarias del Colegio, su tarea es fundamental para lograr que la entidad abra sus puertas a la comunidad, especialmente a instituciones destinadas al cuidado de la salud y el bienestar de los más necesitados.

“Es importante aclarar que el Colegio en ningún momento aporta dinero en efectivo, las donaciones se hacen estudiando exhaustivamente las necesidades de cada caso y se obtienen los bienes a partir de fondos aportados por las matrículas de nuestros colegiados.

Por ende, este aporte al SAME surge del compromiso de todos y cada uno de nuestros matriculados”, concluye nuestro Tesorero, Diego Frangella. ★

## DONACIONES AL SAME

- 57 TERMOMETROS DIGITALES
- INSUMOS DE BIOSEGURIDAD: LENTES PROTECTORES, BARBIJOS, MAMELUCOS, GUANTES DE LATEX

# CREARON UN OBSERVATORIO DE ESTADÍSTICA Y ANÁLISIS EN CUCICBA

Es un instituto para elaborar datos ciertos sobre la realidad del mercado. Elabora datos oficiales del Colegio Profesional. Y analiza la información para sus matriculados y el resto de los actores del sector. Es una herramienta confiable para tomar decisiones en el negocio.

**E**s triste decirlo, pero en momentos tan difíciles como los que todos estamos viviendo hay sectores que con mala intención manifiesta intentan sembrar en la población noticias falsas y comentarios sin fundamento. Un ejemplo son los datos sobre alquileres que dan pseudo organizaciones de inquilinos con claros fines políticos.

Es por ello que las autoridades del Colegio Unico de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad (CUCICBA) decidieron crear el OBSERVATORIO DE ESTADISTICAS Y ANALISIS. Su objetivo es elaborar datos creíbles, documentados, y oficiales sobre la realidad del mercado inmobiliario. Se produce una información profesional para que tanto los matriculados como propietarios, inquilinos, y periodistas puedan utilizarla. Con estos datos y argumentos se busca contribuir al debate para la reactivación del sector.

El observatorio lo coordina Marta Liotto Vicepresidenta 1ra. de CUCICBA. Y lo integran: Sergio Amato, Rossana Anduaga, Karina Bande, Alejandro Belmonte, Miguel Chej Muse, Liliana Ferrazza, Gerardo Foigelman, Georgina Ifran, Pablo Martín, Era Pagel, José Luis Sanchis de Avella, y Adrián Toledo.

Una de las primeras acciones realizadas fue una consultas online dirigida a sus matriculados para dar a conocer la situación de inquilinos y propietarios. Para ello se generó un formulario dinámico en el que cada Matriculado puede dar a

## Datos Ciertos contra la Información Falsa.

Finalizadas la **Consulta Online** y la **Muestra Telefónica de Control** a Matriculados CUCICBA, los resultados obtenidos **confirmaron la tendencia:**



**El 83,6%**

de los inquilinos de viviendas en CABA abonó su alquiler del mes de abril 2020

## Los Corredores Inmobiliarios seguimos aportando **datos ciertos** en tiempos de pandemia.

Resultados Consulta Online Matriculados CUCICBA



**92%**

de los **inquilinos de viviendas** en CABA abonó el **alquiler de mayo 2020**

**¡Gracias por ayudarnos a brindar información seria y relevante en momentos de incertidumbre!**

conocer sus situaciones particulares. La primera consulta dio como resultado que, hasta el 17 de abril, el 82% de los inquilinos residenciales cumplió sus pagos, de ellos el 75% lo hizo puntualmente y el 25% restante lo hizo con algún tipo de diferimiento. Del 18% que no logró afrontarlo en los términos establecidos y aludió inconvenientes económicos.

El Colegio hizo llegar los resultados de esta consulta a las autoridades nacionales y locales. “Los Corredores Inmobiliarios estamos haciendo un gran esfuerzo en este momento. Por eso intervenimos para todos reciban la atención que requieren y ayudarlos a encontrar las soluciones necesarias. Para eso nos capacitamos y como mediadores profesionales, hoy somos más necesarios que nunca”.

## La extensión de la cuarentena complicó el mercado de alquileres en junio

El nuevo relevamiento online realizado por el **Observatorio de Análisis y Estadística de CUCICBA** mostró una **caída en el nivel de pago en viviendas**, que se suma a la **debacle de los alquileres comerciales**.



### Alquileres habitacionales

**85%**

de los **inquilinos de viviendas** de la Ciudad de Buenos Aires **abonaron su alquiler en junio**

**80%**

de los **propietarios e inquilinos de viviendas** realizaron **consultas** sobre la **Nueva Ley de Alquileres**



### Alquileres comerciales

**40%**

de los **alquileres comerciales** se abonaron **durante junio** en la Ciudad de Buenos Aires

**22%**

de los **alquileres comerciales** fueron **rescindidos** durante el mes de junio en CABA

Lamentablemente **el reforzamiento del Aislamiento Social frenará la tímida reactivación** que se había dado luego de la reapertura de inmobiliarias y el permiso para mostrar inmuebles.

La **intermediación profesional** entre dueños e inquilinos, se seguirá realizando **en forma remota** ayudando a acercar a las partes en **este difícil momento de crisis**.

“Hoy, en tiempos tan difíciles, los Corredores Inmobiliarios Matriculados estamos en contacto constante con nuestros clientes para brindar soluciones y acompañarlos”.

“Valoramos muchísimo el gran esfuerzo de inquilinos y propietarios en esta situación, frente a quienes no reconocen este compromiso respondemos con datos irrefutables”. Concluye Marta Liotto, Vicepresidenta del Colegio. ★

# CUANDO LA TRANQUILIDAD NO TIENE PRECIO

CUCICBA aconseja contar siempre con el consejo de un Corredor Inmobiliario Matriculado

---

**E**l mercado Inmobiliario argentino ha sido, históricamente, blanco de las distintas crisis y ha sufrido los incontables vaivenes de nuestra economía. Más allá de las coyunturas, los inmuebles han sido siempre el refugio más seguro para aquellos que buscan proteger el fruto de su esfuerzo. Pero estas inversiones pueden correr serio riesgo si se llevan a cabo de manera irregular.

El Colegio Único de Corredores Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires es la entidad creada por ley para jerarquizar y profesionalizar la actividad inmobiliaria, gestionando, regulando y promoviendo acciones en un marco de integridad, ética y responsabilidad social. Es por ello que cada Corredor matriculado por CUCICBA está habilitado y ha sido capacitado para brindar el adecuado asesoramiento e instrumentar de manera profesional los instrumentos legales para que cada operación inmobiliaria se realice de manera segura, dentro de los marcos jurídicos vigentes y de acuerdo a las mejores condiciones del mercado.

La inversión inmobiliaria, el acceso a la casa propia y la certeza que brindan los bienes inmuebles se traducen en una frase que ya es parte de nues-





tra identidad: “El ladrillo no traiciona”. Pero sólo contando con el apoyo y asesoramiento de un Corredor Inmobiliario Matriculado a esa seguridad se le puede sumar un componente fundamental: la tranquilidad de saber que se está actuando dentro del marco legal, que contamos con la asistencia de profesionales comprometidos con nuestras necesidades y que son controlados en su accionar por un ente como CUCICBA.

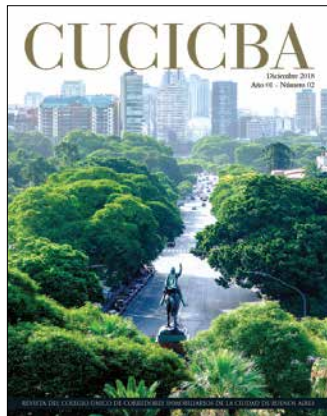
El Colegio realiza una gran cantidad de actividades para profesionalizar y poner en valor el título que otorga a sus matriculados. Se generan cientos de capacitaciones, charlas y acciones informativas para que los Corredores Profesionales estén siempre actualizados y cuenten con más y mejores herramientas para su labor.

“Hoy más que nunca, invertir en inmuebles con el asesoramiento de un Corredor matriculado es la única forma de asegurar que su capital dará frutos”. Aconseja el Presidente de CUCICBA, Armando Pepe.

“En épocas de incertidumbre, acudir a una inmobiliaria matriculada es garantía de seguridad. Porque nuestra matrícula implica que se cumplirán con todos los requisitos legales, con profesionalismo y compromiso”. Comenta Marta Liotto, Vicepresidenta del Colegio.

“El simple hecho de pedir la matrícula a quien los atiende, como en otras profesiones, es suficiente para saber si están ante un profesional que los guiará hacia una inversión segura”. Concluye Hernán Iradi, Secretario de la entidad. ★

# LA REVISTA DE CUCICBA ONLINE



**E**n esta edición especial, ante el confinamiento obligatorio por la pandemia del COVID-19, no queremos estar ausentes, por eso es que seguimos trabajando para entregarles a todos ustedes nuestra revista. Agradecemos el apoyo de las empresas que nos acompañan para poder llevar a los matriculados un medio de comunicación institucional y gratuita. La revista de CUCICBA es una publicación dirigida a hombres y mujeres actuales, de vanguardia, independientes, curiosos, de criterio amplio, veloces en sus movimientos. Son consumidores, activos, sensibles, que están en constante evolución. Los contenidos buscan satisfacer todos estos intereses a través de entrevistas a distintos personajes, teniendo como pilares característicos, notas y contenidos Real Estate, propiedades, economía, fotografía, ecología, arte y cultura, autos, deportes, emprendimientos nuevos, arquitectura, personajes, historias

de Buenos Aires, producciones especiales y muchos otros temas. Tiene una tirada de 5.000 ejemplares, y su periodicidad es trimestral. Es un producto editorial de alta gama y calidad Premium, de colección, cuidada, diseñada y pensada para cautivar a un lector que valora la calidad, aprecia el buen gusto y está ávido por conocer las novedades en lo que hace a nuestra ciudad, lanzamientos y todo lo que pasa sobre el Real Estate.

La Revista de CUCICBA es el principal canal de comunicación del Colegio, el medio para difundir no solo sus noticias, eventos y cursos sino también para transmitir sus valores y forma de trabajar. Nació como una revista destinada a los matriculados inmobiliarios, pero con el crecimiento de la empresa y su comunidad, se amplió su alcance y se incorporaron nuevas formas de comunicación: guía de servicios para los matriculados, comunidad online interactiva. Está pensada para informar al lector sobre todo lo relacionado al mercado inmobiliario. ★

NUESTRO

71

ANIVERSARIO

2020



# *Escribanía Scarano*

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

*Desde siempre asesorando al  
Colegio Único de Corredores Inmobiliarios  
de la Ciudad de Buenos Aires  
y matriculados.*

*Claudio A. Scarano  
Gabriela C. Romero  
Escribanos*

*Nicolás C. Scarano  
Silvina L. Alemany  
Escribanos*



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**

Diego Frangella

#### **PROTESORERO**

Mario Gómez

#### **SECRETARIO DE ACTAS**

Mariano Oppel

#### **VOCAL TITULAR**

Lucas Andereggen

#### VOCALES SUPLENTE

Cappuccio, Víctor Hugo

Coluccio, Fernando Luciano

Guerschanik, 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

Faur, Alberto Daniel

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

Sotelo, Gastón Ezequiel

Ananía, Claudio Salvador José

Jafelle Fraga, Andrea Verónica

Goldstein, Marcelo

Amato, Sergio Rafael

Balbo, María Cristina

Belmonte, Alejandro Claudio

Lombardo, Néstor Omar

Varela, Andrea Silvina

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

Galarza, Dora Margarita

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

Hoy tenemos que estar  
**más conectados**  
**que nunca.**

AGENDÁ HOY MISMO NUESTRO WHATSAPP:

**(+54) 9 11 3858 2704**

PARA RECIBIR INFORMACIÓN, NOVEDADES Y DATOS  
RELEVANTES EN TIEMPO REAL.



**BIENVENIDOS**  
al canal oficial  
de noticias por  
Whatsapp de  
CUCICBA



**UNA HERRAMIENTA PARA ESTAR  
SIEMPRE EN CONTACTO**



**Colegio  
Profesional  
Inmobiliario**

**Para cada uno  
crecer es  
algo distinto.**

**Lo importante es tener  
quien te acompañe.**

*te quiere ver crecer*

 **BancoCiudad**