

# CU C I C B A

Diciembre 2018  
Año 01 - Número 02



# FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

EL SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR  
MÁS GRANDE DE ARGENTINA



OFICINA CASA CENTRAL FINAER

*“Más de 7 años creciendo junto al Sector Inmobiliario,  
brindando la mejor atención y la mejor Garantía”*

# FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

**TENÉS FINAER, TENÉS GARANTÍA**



[WWW.FINAERSA.COM.AR](http://WWW.FINAERSA.COM.AR)



4958-9500



ENCONTRÁ NUESTRO LISTADO DE OFICINAS EN [WWW.FINAERSA.COM.AR/SUCURSALES](http://WWW.FINAERSA.COM.AR/SUCURSALES)

# NECESITAMOS AIRES DE CAMBIO

**N**os volvemos a encontrar con nuestros colegiados y nuestra comunidad, brindando un servicio que nos incentiva a superarnos.

En la edición pasada, alzamos la copa celebrando el lanzamiento de nuestra primera revista en un momento muy especial como fueron los 10 años de CUCICBA, un evento que nos colmó de satisfacción y nos superó en convocatoria.

“Jerarquizar y profesionalizar la actividad inmobiliaria, brindando nuestro marco de referencia como institución.”

Hoy en día, si tenemos que hacer un balance del año, podemos afirmar que nos encuentra en una situación difícil, con mucho por cambiar y con una voz que se alza y no permite la injusticia.

Como pocas veces se ha visto, la triada: propietarios inversores – matriculados – inquilinos unidos por la autodefensa de derechos, alzando la voz en un rotundo NO.

Estamos viviendo un verdadero cambio de paradigma desde lo cultural profesional y eso nos obliga a hacer cambios, actualizarnos, capacitarnos como nunca antes.

Nos encontramos con un cliente que se informa, se interesa por lo que sucede y quiere hacer valer sus derechos. Nuestro departamento de Legales recibe cada vez más consultas para asesoramiento a la comunidad, y eso nos emociona, porque nuestra labor se expande y nuestro aporte va dando sus frutos.

Es de público conocimiento que la situación crítica económica nos ha afectado gravemente. El contexto inmobiliario esta pasando por un momento desalentador.

El acceso a la vivienda se está viendo dificultado y restringido y eso repercute en el contexto emocional de la gente generando un malestar que nos preocupa a los profesionales.

El proyecto de modificación del Código Civil y Comercial mal llamado “la nueva Ley de Alquileres” es para nuestra institución anticonstitucional, intervencionista y perjudicial por donde se lo mire.



Este tipo de proyecto más la alta carga impositiva y las condiciones de incertidumbre en el sector locativo genera que quien que tiene la posibilidad de invertir lo haga fuera del mercado de bienes raíces. Seamos conscientes que este es el principal perjuicio.

Todos los actores del mercado presentaron su postura donde hay más para perder que para ganar. Esta convulsión elevó la temperatura en una situación donde el contexto económico, político y social nos abren muchos cuestionamientos.

Es por ello que, aires de CAMBIO necesitamos, proyectemos renovar nuestras esperanzas con un plan de trabajo que nos permita accionar en el presente y proyectar un futuro promisorio para nuestra profesión.

**Armando Pepe**  
Presidente CUCICBA



**Colegio  
Profesional  
Inmobiliario**

DICIEMBRE 2018 - STAFF

**CUCICBA**

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

**DIRECTOR GENERAL**

CI. Armando Pepe

**DIRECTORA EDITORIAL**

Annie Ballandras

**COLABORAN EN  
ESTE NÚMERO:**

Arq. José Rozados

Dr. Humberto Bertazza

Prof. Víctor H. Cappuccio

Dr. José Luis Espert

Dr. Jorge Martín Irigoyen

Anabella Ruth Hers Cabral

Ing. Miguel Camps

Toribio Achával

Susana Di Dio De Da Representação

Dra. Carina Migale

Christian Donatti (Agencia Itálica)

**AGENCIA DE PRENSA**

Open Group

**AGENCIA DE MEDIOS**

Zuker Publicidad

**ARTE**

Dolores Fontecha Morales

**FOTOGRAFÍA**

Patrick Wasielewski

César Reynoso

Salvador Curutchet

**FOTOGRAFIA DE TAPA**

Shutterstock, Inc.

**PRODUCCIÓN GENERAL**

Annie Ballandras

annieballandras@gmail.com

REVISTA CUCICBA, Año 1, Edición N2. Impreso en Help Group SRL, Colombres 1333 of. 5. CABA. DICIEMBRE 2018. 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.



CONTENIDO | DICIEMBRE 2018

03 EDITORIAL

12 REPORTE  
INMOBILIARIO

14 LA ÉTICA  
COMO PRIORIDAD

16 FONDOS DE  
COMERCIOS:  
PARA TENER  
PRESENTE

18 ECONOMÍA:  
NECESITAMOS  
UN CAMBIO

28 EL PROYECTO  
DE LEY DE  
DESALOJOS EN  
CAPITAL FEDERAL

30 FACILITAR  
EL ACCESO A LA  
VIVIENDA A LA  
CLASE MEDIA



06

## GESTION 2018

Este año también será recordado como el año en que abrimos una ventana hacia el futuro global de nuestros matriculados.

34

## EL GRAN CAPITÁN

Los tripulantes son la clave, como en un buen negocio, cada uno tiene su función.

42

## AYUDAR A QUIEN MÁS NECESITA

Desde su fundación, el objetivo del Colegio ha sido promover acciones de responsabilidad social.

22

## LEY DE ALQUILERES

En muchas provincias y localidades de nuestro país es aceptado mayoritariamente el recibo de sueldo de locatarios y fiadores como garantía en los contratos de alquileres.

38

## EL COLEGIO EN FOTOS

Un repaso en fotos de lo que aconteció en este último año.

48

## COMISIÓN DE LEGALES

La asesoría legal del Colegio Profesional Inmobiliario recibe un promedio de 2000 llamados anuales.

# GESTION 2018

# UN AÑO. UN ANTES. UN DESPUÉS.

Puedo afirmar sin temor a equivocarme que desde nuestra asunción como autoridades del Colegio, a fines de septiembre de 2017, la realidad ha sido tan cambiante y desafiante como pocas veces en la historia de nuestra institución.

Por Hernán Iradi, Secretario de CUCICBA

---



**D**esde el primer día como directivos de CUCICBA nos hemos planteado un objetivo fundamental: transformarnos en un Colegio de puertas abiertas para todos los profesionales inmobiliarios y para la sociedad en su conjunto. Con esa meta en mente hemos llevado a cabo una gran cantidad de actividades tendientes a generar puentes con las Organizaciones que nuclean a los Corredores Profesionales Inmobiliarios de todo el país, llegando a reunir a las auto-

ridades de las entidades que representan a más del 80% de nuestros colegas de todas las provincias para firmar una carta de intención de trabajo conjunto y mancomunado que ya comienza a dar sus frutos. Porque estamos convencidos de que unidos podemos lograr los anhelos de todos y cada uno de nuestros representados.

Estoy orgulloso de haber logrado acciones unificadoras sin precedentes en la historia de nuestra entidad, teniendo en cuenta las dificultades y los constantes ataques que



**ARGENPROP.COM**

**92%**

de los que compraron  
visitaron nuestro sitio

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

[www.argenprop.com](http://www.argenprop.com) | [comercial@argenprop.com](mailto:comercial@argenprop.com) | 0810-999-2527



Conferencia de prensa en el Colegio. Enérgico rechazo de los corredores inmobiliarios al proyecto de ley nacional de alquileres. Eduardo Awad – Presidente Del Colegio Público de Abogados de CABA, Damián Tabakman – Presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos, José María Sacco – Vicepresidente del Colegio de Martilleros y Corredores de la Pcia. de Buenos Aires, Miguel Camps – Presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda de la República Argentina, Alejandro Juan Bennazar – Presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, Enrique Abatti – Presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, Eduardo Di Fini – Presidente del Centro de Corredores Inmobiliarios de CABA, Juan Carlos De Caria – Presidente de la Asociación Americana de Martilleros y Corredores Públicos, Alberto Bieule – Presidente de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios y Fabián Castillo – FECOBA (Federación de Comerciantes de la Ciudad de Buenos Aires) También se encontraban presentes en la conferencia de prensa las siguientes autoridades del Colegio: Marta Liotto – Vicepresidente Primera, Liliana Cingolani – Vicepresidente Segunda, Hernán Iradi, Secretario, Nora Guerschanik, Vocal Titular, los asesores legales: Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dr. Patricio Bedetti, Dr. Rodolfo Barbieri y el Dr. Gonzalo Felices

nuestro sector ha venido recibiendo en los últimos tiempos. La coyuntura económica sumada a proyectos políticos tendientes a cambiar la regulación de nuestra actividad nos han forzado a tomar medidas y elevar nuestra voz en defensa de nuestro trabajo, nuestra profesión y nuestra identidad como generadores de valor en la economía y en la realidad social de nuestra sociedad.

No quiero dejar pasar esta ocasión para agradecer el apoyo de todos nuestros colegiados que, de manera desinteresada y dejando de lado las diferencias naturales, se han plegado a nuestra lucha y han amplificado el pedido de respeto, cumplimiento de las leyes vigentes y protección del sector inmobiliario. El diálogo y el trabajo constante nos han ayudado a consolidar el futuro de éste, el Colegio de todos los Corredores Inmobiliarios Profesionales de la Ciudad.

Este año también será recordado como el año en que abrimos una ventana hacia el futuro global de nuestros matriculados, porque nos hemos propuesto expandir las fronteras de nuestra actividad firmando acuerdos de colaboración conjunta con Colegios de otros países, como es el caso del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (COAPI) que reú-

ne bajo su mando a más de 40 Colegios Inmobiliarios de toda España. Este tipo de acercamientos nos permite vincularnos de igual a igual con otras realidades, generando oportunidades hasta el momento impensadas de colaboración profesional, intercambio de información y apertura a nuevos mercados.

La profesionalización y prestigio de nuestra actividad también ha sido una meta que marca hacia dónde queremos orientar a nuestra Institución. En la sede del Colegio se han desarrollado más de un centenar de actividades tendientes a brindar más y mejores herramientas para nuestros matriculados, las actividades culturales también estuvieron a la orden del día y, más allá de las paredes del Colegio, hemos llegado a un importante acuerdo con la Universidad Kennedy para el desarrollo de materiales académicos y una currícula conjunta que, a lo largo de los próximos 5 años, será de fundamental importancia para el desarrollo futuro de nuestro trabajo profesional.

Más allá de estos y tantos otros logros, es con pesar que en los últimos meses hemos tenido que poner nuestros mayores esfuerzos en presentar una batalla que a todas luces consideramos injusta: la lucha contra el Proyecto de una Nueva Ley de Alquileres. La posibilidad de una norma que



**¿Sabías que cada mes  
tenemos más de 8,5 millones  
de visitas a nuestro sitio web?**

Lográ mayor visibilidad de tus propiedades y vendé más.



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

Contactanos al **(5411) 4114.0613**



**Navent** es la compañía líder de clasificados online en Latinoamérica, con presencia en Argentina, Chile, Brasil, México, Perú, Ecuador, Venezuela y Panamá. Dueño de Zonaprop, Zonajobs, Blumeran y Hiring Room, entre otras marcas, el objetivo de Navent es ayudar a que las personas logren dos de los anhelos más importantes de la vida: encontrar un empleo y un hogar.



26 organizaciones que representan al 70% de los profesionales inmobiliarios de todo el país, se reunieron en CUCICBA para trabajar juntos en defensa de nuestros derechos, nuestra profesión y nuestro futuro.

genere una intromisión del Estado en los acuerdos entre privados no sólo es un perjuicio directo contra nuestro rol ineludible y reglamentado como intermediarios profesionales, sino que plantea un serio y perjudicial antecedente para toda actividad colegiada en cualquier ámbito. Nos hemos visto en la obligación de ponernos al frente de la defensa de nuestros derechos, generando reuniones con los responsables de esta idea tan poco feliz, aunamos esfuerzos con todo el arco que compone el sector inmobiliario del país entero en la redacción de documentos que llegaron a manos de las máximas autoridades a nivel nacional para expresar nuestro rechazo a este proyecto y la preocupación por el perjuicio que podría causarle a la economía de la Nación. Sabemos que es una batalla ardua y desigual, pero confiamos en que la verdad nos asiste y recurriremos a todos los estamentos necesarios para que se respeten nuestros derechos.

Somos los Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires los profesionales que seguimos el pulso de la realidad que viven nuestros clientes y vecinos. Es por ello que, más allá de las posibles medidas que consideramos más que injustas, seguimos colaborando con las autoridades locales y nacionales para encontrar soluciones efectivas

a la emergencia habitacional que sigue aquejando a millones de nuestros compatriotas. Como organismo colegiado es nuestra obligación seguir aportando nuestra visión como un sólido eslabón en el tejido social y económico del país.

Sin dudas ha sido un año intenso, pero enriquecedor. Hemos podido percibir la consolidación del equipo de trabajo que atiende las necesidades cotidianas de nuestros colegiados, fortalecimos la tarea desarrollada por el Departamento de Fiscalización para desalentar y erradicar el accionar de ilegales que se arrojan el título que nos pertenece, la presencia constante de las autoridades y el contacto directo con nuestros representados se ha transformado en una constante y ha dejado de ser una excepción.

Puertas abiertas, un futuro sin fronteras y la férrea defensa de nuestra profesión han sido la guía de cada acción que desarrollamos a lo largo de este año. Son los lineamientos que marcan un antes y un después en la historia de el Colegio.

Los invito a seguir escribiendo juntos nuestra historia, con la vista puesta en los desafíos y las nuevas oportunidades que tenemos por delante. ★



# Tu mejor compañía para alquilar...



VIVIENDAS



COMERCIOS



OFICINAS

A todos ellos también podemos otorgarle  
una garantía Premium

ESTUDIANTES

INGRESOS  
INFORMALES

JUBILADOS

SIN ANTIGÜEDAD

EXTRANJEROS



# ¿CUANDO SE REACTIVARÁ EL SECTOR?

## Reporte Inmobiliario®

¿Será a mediados del 2019 con dólar estabilizado, tasas más bajas y reactivación del crédito?

La columna de Reporte Inmobiliario.

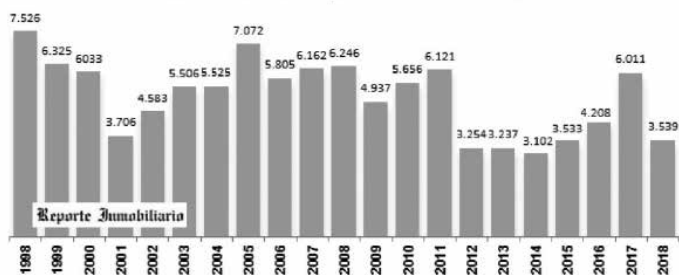
**E**ste 2018 está cerrando de una manera totalmente diferente a como se inició. Tamaña obviedad no resulta ninguna novedad para cualquier habitante de la Argentina, pero el contraste entre principio y fin se vuelve mayúsculo cuando se trata de establecer un balance del mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires.

Iniciando el año 2018 nadie imaginaba que el boom de créditos UVA se iba a frenar, por el contrario la incógnita era si los bancos iban a contar con el fondeo necesario para dar respuesta al entusiasmo de los compradores. La realidad a partir del segundo cuatrimestre golpeó duro en forma de devaluación, aumento de tasas y aceleración de la inflación ocasionando caídas en la demanda y hasta aplicando el freno en la incesante suba de los precios de venta, que de hecho han comenzado a bajar.

Lo que nos preguntamos hoy es cuánto puede durar este menor ritmo en la actividad y la verdad que no es fácil sacar una sola conclusión certera. Nunca una crisis es idéntica a otra y mucho menos en Argentina.

Los últimos datos del Colegio de escribanos de la CABA ya registran bajas significativas en la cantidad de escrituras de compraventas. El pasado setiembre la caída en el número de operaciones efectuadas con crédito hipotecario fue nada menos que del 78 % lo que se tradujo en una baja del 41,2

CANTIDAD DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTA SEPTIEMBRE DE CADA AÑO



% interanual de las compraventas con relación a setiembre de 2017. Así, la demanda efectiva se redujo a menos del 60 % de la existente un año atrás.

Paralelamente los precios pedidos en dólares por departamentos usados en la ciudad no daban ninguna señal de acompañar con una reducción en los valores pretendidos tamaña devaluación interanual, superior al 100 %. Pero, en este último trimestre ya comienza a registrarse cierto reacomodamiento al nuevo contexto mediante caídas leves, pero caídas al fin, luego de 8 trimestres de alzas sucesivas de precios; entrando más en sintonía con la desaparición del comprador de primera vivienda con crédito, y adecuándose a los cambios de expectativas y al nuevo tipo de cambio.

Asimismo, la devaluación del peso generó una baja consi-



derable en los costos de la construcción medidos en dólares, sin embargo este elemento no atrajo a desarrolladores de forma masiva al mercado con precios más bajos, de hecho los últimos días ya comenzó a licuarse paulatinamente la ventana de oportunidad de costos más bajos medidos en moneda americana.

Actualmente más opciones financieras compiten con el Real Estate, a lo que debe añadirse el proyecto de una nueva Ley de alquileres perjudicial para el propietario, paradójicamente en tiempos de rentas históricamente bajas y la incertidumbre del cambio de Código Urbanístico, configurando un combo que provoca la retracción del lanzamiento de nuevos emprendimientos.

El escenario actual del mercado se asemeja al de los años posteriores al cepo cambiario, cuando al no ajustar los precios de ventas, el mercado ajustó por cantidad.

La suerte de este año parece sellada. La esperanza está puesta en 2019, hacia fines del primer trimestre y comienzos del segundo, momento en que debería estar afianzado el nuevo esquema de tipo de cambio, coincidiendo con una reducción de la tasa de interés, de los niveles de inflación y más despejadas las expectativas con respecto a lo político.

La recuperación podría acelerarse de la mano de un resurgimiento de los créditos UVA, afianzado por bancos oficiales,

teniendo en cuenta que será un año electoral. Aunque no resulta fácil ya que obligaría a una reducción significativa de tasas por parte de los bancos para realmente traccionar demanda.

Pocas señales externas aparecen como favorables en el corto plazo. La salida deberá buscarse desde dentro del sector a partir de la propia iniciativa. Nos vemos en marzo. ★



Arq. José Rozados - Presidente de Reporte Inmobiliario S. A.

# LA ÉTICA COMO PRIORIDAD

Entrevista al Dr. Humberto Bertazza  
Presidente del Consejo Profesional de Ciencias  
Económicas de la CABA



**¿QUÉ FUE LO QUE LLEVÓ AL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA C.A.B.A. A CONVERTIRSE EN UN NÚCLEO DE CONTINUIDAD Y CRECIMIENTO, ALGO QUE –LAMENTABLEMENTE- NO TIENE DEMASIADOS PARANGONES EN EL PAÍS?**

Dr. Humberto Bertazza: Creo que obedece a que en los últimos 40 años la Institución estuvo dirigida por profesionales que han tenido disciplina y convicción en las funciones específicas. Porque aquí convergen profesionales con diferentes entidades políticas y desde ya, que a título personal, cada uno tiene la suya, pero en lo institucional se privilegian siempre las metas de la entidad.

**¿CUÁLES SON ESAS METAS?**

H.B.: Aquí consideramos la ética como prioridad, y también alentamos la capacitación constante, tanto a través de la Dirección Académica del Conocimiento como la organización de congresos, talleres y conferencias, acercando asimismo al matriculado las herramientas necesarias y adecuadas a la modernidad. No se nos escapa, además, que la comunidad precisa profesionales de ciencias económicas no solo bien capacitados sino además con adecua-

do equilibrio personal y emocional. Por ello el Consejo intenta resolverle a sus matriculados los problemas más elementales, como que tengan acceso adecuado a óptimos servicios de salud, turismo, deportes y esparcimiento.

**IMPRESIONA LA CANTIDAD DE SERVICIOS QUE EL CONSEJO BRINDA A SUS MATRICULADOS**

H.B.: Es que desde hace años se pretende darle a la comunidad los profesionales que ella necesita en su mejor condición, de modo de cumplir con lo que la Ley nos impone como misión. Por otra parte, la actividad de la Institución no se limita a su propia esfera sino que se integra a la vida del país a través de comisiones de estudio, asesoras de los órganos de conducción en numerosas áreas de las Ciencias Económicas.

**¿SIEMPRE HA HABIDO EN EL CONSEJO ESA VOCACIÓN DE SERVICIO A LA PROFESIÓN?**

H.B.: En realidad ese es el norte de quienes fundaron la Lista Azul, que gobierna el Consejo desde hace casi 40 años, y las distintas conducciones se amoldaron al camino trazado. De otra manera no se hubiera llegado a lo que el Consejo es hoy, una Institución mode-

lo en su género, al punto de ser la única asociación de profesionales en el mundo que ha ganado premios a la Calidad.

**¿QUÉ ACCIONES PUEDEN HACER EN CONJUNTO NUESTRO COLEGIO Y EL CONSEJO?**

H.B.: Es cuestión de sentarse a pensar y armar un plan de trabajo. No es poco lo que hay que trabajar para estimular el uso de los fideicomisos inmobiliarios, e incluso de los fideicomisos de garantías para emprendimientos inmobiliarios. Tarde o temprano los mercados internacionales se volverán a abrir para el país, y no hay que esperarlo de brazos cruzados. Los fideicomisos inmobiliarios brindan ventajas significativas a la hora de invertir en el sector si se aborda de manera correcta, y ahí los contadores tienen mucho que aportar tanto por los aspectos contables como especialmente los impositivos. Otro aspecto es el de resolver juntos uno de los temas más sensibles de la sociedad desde siempre: la problemática del acceso a la vivienda propia. El Gobierno mostró mucha decisión para solucionar esta problemática, pero los coletazos cambiarios de este año introdujeron fuerte incertidumbre. Tenemos que prepararnos para cuando se establezca nuevamente la economía. ★



**¡Nos unimos para  
ofrecerte más!**

# FONDOS DE COMERCIO

## PARA TENER PRESENTE

Por Prof. Víctor H. Cappuccio  
Corredor Balanceador. Martillero Público.



Que a los Corredor que se dedican a vender Fondos de Comercio, se lo denomina “BALANCEADOR”, por el título de un Libro Editado en Madrid España, en el año 1886, por Antonio V. García, libro este de tratado general teórico practico por sistema de balance continuo, llamado El Balanceador.

Reconocido en el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia de Joaquín Escriche.

Y reconocida la actividad en la Enciclopedia Jurídica OMEBA Tomo II año 1955, aporte del contador y Publicista Juan Rene Bach.

Que la Ley Nacional 11.867 sancionada en el año 1934, la cual regula en la transferencia de fondos de Comercio, principalmente el resguardo de los intereses de los Acreedores y Terceros del Fondo de Comercio.

Dicha ley no es de orden Público, y su violación por ende solo puede ser alegada quien efectivamente sufre perjuicio.

(La Ley, T 68, p. 7, marzo 21/952) Transmisión de Establecimientos Comerciales e Industriales de Miguel Scolni.

Que la siguiente es la denominación del fondo de comercio, es la cual más se ha en rolado nuestra jurisprudencia. Y a juicios de muchos tratadistas la más correcta:

El fondo de comercio es el conjunto de fuerzas producti-



vas, derechos y cosas, que combinadas en reunión armónica, tanto interior como exteriormente, se presentan como un organismo con perfecta unidad por los fines a que atiende, que no son otros que la obtención de beneficios económicos en el orden comercial e industrial.

(Fernández. CNCom, Sala B, 18/3/53, GF, 208-220; CNPaz, Sala V, 19/3/71, LL, 142-13; C2a Civ.Com La Plata, Sala I, 6/4/73, LL, 152-79; CNCiv, Sala A, 14/5/85, LL, 1986-A-94.). ★

**PARA QUE UNA INMOBILIARIA  
PUEDA CUMPLIR MAS DE 150 AÑOS,  
DEBIÓ HABER SIDO FUNDADA EN 1867.**



**LAS DEMÁS QUISIERAN SER PERO NO LO SON.**

*Adolfo Bullrich y Cía. Ltd. S.A*

info@adolfobullrich.com.ar

CUCICBA Mat. N°2337

# NECESITAMOS UN CAMBIO

Por José Luis Espert, Economista.

---



**L**a Economía durante los años comprendidos entre 2011 y 2017 estuvo estancada y empezó a recuperarse recién a fines del 2016, hecho que se extendió hasta el primer trimestre del año 2018.

Ya a partir del segundo trimestre del 2018 nos encontramos en recesión económica, situación que nos llega a afectar como una de las principales preocupaciones actuales.

Ahora, si sumamos otros factores como los bajos niveles de actividad (en relación al 2017) la situación es más preocupante aún.

Esta recesión va a durar 4 trimestres más como mínimo (incluyendo la primera parte del año 2019).

Con respecto a la inflación, se espera que el año entrante que la inflación baje. No imagino un 2019 en hiperinflación pero sí muy duro para la actividad económica del país.

En el mejor de los casos vamos a tener que esperar a mediados del 2019 para empezar a pensar en un cambio. Mientras tanto no nos asombremos si vivimos tensiones a nivel cambiario.

Cuando reflexionamos sobre la situación general del mercado inmobiliario encontramos que se ve claramente muy afectado, principalmente por tres motivos:

1. El impuesto a la renta financiera, que sin dudas desaceleró y generó una mala sensación en cuanto a las reglas del juego. El inversor hoy perdió la confianza en la Argentina.

2. La propuesta de reforma en la ley de alquileres, sin dudas es el ítem más desalentador, pero veo muy positivo que tanto desarrolladores, como brokers, como propietarios se unieron para manifestar su postura en contra a estas medidas.

3. Las tasas de interés son un verdadero “veneno” para el mercado inmobiliario, que necesita cambios y situaciones más favorables para poder desarrollarse para bien de todos.

Pensando en el 2019 que pronto comienza, no veo un año caótico. Descarto como comentaba inicialmente la hiperinflación, el default, pero si creo que debemos estar preparados para enfrentarnos a un primer trimestre, especialmente, muy duro para la economía. En cuanto al dólar, vamos a seguir viviendo tensiones cambiarias, pero no creo que se duplique su valor.

Mi sugerencia, es que debemos pensar que así no vamos nada bien,

necesitamos un verdadero cambio, estamos muy equivocados y eso se ve reflejado en lo que vivimos.

Nos puede ir bien, pero debemos ser amigos del cambio, como lo han hecho oportunamente Perú, Chile, Australia.

Hoy Argentina está incapacitada, se deben abandonar los viejos esquemas con leyes laborales más flexibles para las empresas que incentiven la actividad económica. ★

---

## JOSÉ LUIS ESPERT

Nació en 1961 en Pergamino, provincia de Buenos Aires. Estudió Economía en la UBA y en la UCEMA y Estadística de la Universidad de Tucumán. Fue profesor de Econometría en la Facultad de Ciencias Económicas de la UBA y de Finanzas Públicas en la UCEMA. Trabajó en el estudio de Miguel Ángel Broda, en el de Ricardo Arriazu, en Econométrica S.A. y en el Centro de Estudios Públicos. Desde el 2000 dirige su propia consultora. Es socio de la Asociación Argentina de Economía Política. Su defensa de la libertad fue premiada por la Fundación Atlas 1853 en el año 2009 y por la Fundación Federalismo y Libertad en el año 2015. Autor del best seller “La Argentina Devorada” (Galerna, 2017), libro en el que diagnostica las causas de la decadencia argentina y propone los cambios para salir de ella.



# CAMARA EMPRESARIA DE DESARROLLADORES URBANOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA

EIDICO

GRUPO EDISUR  
desarrollando ciudad

CAPITALINAS  
CORPORA

Development  
Group

GRUPO  
ECIPSA

DYPSA  
DESARROLLO URBANO

BW  
GROUP  
BaylacWasserman

vizora  
DESARROLLO Y CONSTRUCCION

ASPA  
Desarrollando Patagonia

allius  
GRUP

JPU

CAPUTO  
HERMANOS

IRSA



GNVGroup

TGLT  
INVESTIMENTOS DE INGENIERIA

G&D  
DEVELOPERS

Avalon  
CONSULTORA URBANA

GRUPO  
PORTLAND

PINAMAR SA

PENTAMAR S.A.  
CONSTRUCCIONES - DRAGADOS

NorthBaires

NORDELTA  
ES UN MUNDO DE BIEN

Newland  
CONSTRUYENDO VALOR FUTURO

grupomonarca

sacde

BRODYFRIEDMAN  
BUILDING PEOPLE

RAGHSA

riva s.a.

Vitrium Capital  
Investment Partners

HIT

VILLAGE CINES

PILAR

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

Te: (11) 4345-1900  
wsp: (11) 4171-0822

# ¿POR QUÉ FINAER?



**Oscar Lema**

Presidente de **Finaer**

“Porque en **Finaer**  
nuestra principal  
preocupación  
**es el cliente**”

**Tenemos 3 clientes:**

- ✓ **El Inquilino**
- ✓ **La Inmobiliaria**
- ✓ **El Propietario**

Y para los tres, la misma dedicación  
para ofrecer un servicio eficiente  
y de excelencia



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



4958-9500

# ¿POR QUÉ FINAER?



**Finaer** es una gran solución, tanto para el inquilino que no dispone de garantía propietaria, como para el Propietario; ya que es muchísimo más seguro, al estar completamente cubierto, desde la firma del contrato, hasta la restitución de la propiedad.

**Luciano Levi**  
**LEXINTON**

Una gran ayuda para el inquilino y seguridad para el propietario.

**Giselda Covello**  
**COVELLO**



Se trata de una innovadora y verdadera solución a las necesidades actuales del mercado. Tanto para los Propietarios como para los Inquilinos.

**Tomás Vivot**  
**BAIGÚN**

Como Inmobiliarios, es nuestro deber informarle al Propietario de las ventajas la Garantía para Alquilar por sobre la Garantía Propietaria. **Finaer** es la más utilizada por los futuros Inquilinos, y nosotros sentimos que son serios y le podemos transmitir eso a nuestro cliente, el Propietario.

**Francisco Boccacci**  
**TIZADO**



**TENÉS FINAER,  
TENÉS GARANTÍA**

**FINAER**  
SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

# PROYECTO DE LEY DE ALQUILERES

¿HACIA LA INSEGURIDAD JURÍDICA EN LAS RELACIONES LOCATIVAS EN LA  
REPÚBLICA ARGENTINA?

Por el Dr. Jorge Martín Irigoyen, Abogado.



**E**n la República Argentina las locaciones se encuentran reguladas por una nueva ley, que entró en vigencia el primero de agosto de 2015 con la promulgación del Código Civil y Comercial de la Nación. En el Capítulo Cuarto, a lo largo de treinta y nueve artículos, se regulan los alquileres de inmuebles para todo nuestro territorio. Los redactores de dichos artículos tuvieron el tiempo y el conocimiento para mantener el “espíritu” de defensa de la autonomía de la voluntad de los contratantes que se desprende de la anterior norma de locaciones urbanas, la ley 23.091, cuya vigencia superó cuatro décadas y culminó con la llegada del nuevo código.

A sólo tres años de vigencia de este nuevo régimen normativo, ¿es necesaria una reforma en materia de locaciones de inmuebles? ¿Ha sido analizado por especialistas en la materia la conveniencia de una modificación a tan corto plazo de su corta vida?

Una de las respuestas a estos interrogantes es el oportunismo político. Los alquileres despiertan interés en la opinión pública y a sabiendas de esto muchos caen en la tentación de aparecer en los distintos medios de comunicación y dar un golpe de efecto en un sistema normativo que actualmente funciona. Si avanza este proyecto retrocederemos.

Porque un proyecto malo puede presentarlo cualquier diputado, pero que sea aprobado en la comisión por sus pares, resulta no solo inexplicable sino peligroso para todos los habitantes de una nación.

En el momento en que me encuentro escribiendo estas líneas, definitivamente ha perdido estado parlamentario el proyecto de solo cinco artículos de la Senadora Larraburu, y sigue su singular derrotero el proyecto, aún más intervencionista, de quince artículos del Diputado Lipovetsky, el cual, según “borradores off the record” ha sufrido muchos cambios debido a su desafortunada redacción y las nocivas consecuencias que podría generar en materia del alquileres una ley

# ESTE STICKER



ITALICA

## GARANTIZA TU CONFIANZA

**PARA VENDER, COMPRAR, ALQUILAR O TASAR,  
CONSULTÁ CON UN CORREDOR INMOBILIARIO  
MATRICULADO. SIEMPRE.**

Buscá la oblea del Colegio Profesional Inmobiliario, CUCICBA, y  
encontrá la tranquilidad de recibir el mejor asesoramiento  
y todo el respaldo para el éxito de la operación que realices.



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

Consultá el Padrón de Profesionales Inmobiliarios Matriculados en:  
[www.colegioinmobiliario.org.ar](http://www.colegioinmobiliario.org.ar)

 /CPInmobiliario

 /CPInmobiliario

 (54 11) 4124-6060

 Adolfo Alsina 1382 - CABA

## Lo inexplicable, mas allá que el de la ignorancia de quienes trabajaron el proyecto, es el comportamiento de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, quien aprobó en dictamen de mayoría este entuerto de ley.

conforme fuera votada en la comisión de legislación general de diputados. Me limitaré a opinar del proyecto oficial del diputado Lipovetsky, el cual demuestra una equivocada técnica legislativa, rústica diría, para ser elegante. De los quince artículos trece contienen errores. Necesitaría todas las hojas de la revista para explicarlos uno por uno, solo tomaré cuatro. Para muestra basta un botón.

¿A qué contratos de alquileres pretende alcanzar el proyecto de ley?

A todos, o mejor dicho a casi todos. Y lo peor es que en donde establece sus alcances en su artículo segundo lo intitulan “ACUERDO DE PARTES: Las disposiciones de este Capítulo podrán ser modificadas por acuerdos de partes, cuando se trate de locaciones de inmueble con destino comercial en las que el valor mensual del alquiler sea superior a 5.000 UVAS o locaciones de inmuebles con destino habitacional 3.000 UVAS...” Es decir, en una broma de mal gusto, nuestros legisladores pretenden dejar que las partes puedan acordar libremente, hacer uso de su “autonomía de la voluntad”, aproximadamente a partir de los \$140.000 en alquileres comerciales y \$84.000 en locaciones habitacionales. Nuestros diputados, ¿saben los valores de las locaciones en nuestro territorio?. ¿Conocen a cuánto se alquila una vivienda de tres ambientes en Córdoba, Jujuy, Neuquén, Tierra del Fuego o en CABA? Evidentemente no. Es decir, en el pretendido proyecto matan la voluntad de las partes y pasamos a un régimen de intervencionismo estatal. Pero claro, al mejor estilo “orwelliano”, al artículo del intervencionismo lo llaman “acuerdo de partes”, así como el genial George Orwell en su novela 1984, nombraba “Ministerio de la Abundancia” al de economía cuando todos sus ciudadanos vivan en la escasez, o “Ministerio de la Paz” al que, por supuesto, se encargaba de la guerra. Sin dudas, este artículo viola el principio de razonabilidad (art 23 CN) y de propiedad (art.17 CN) entre otros.-

¿Si un profesional inmobiliario es un intermediario, que beneficia a ambas partes, por qué se le impide cobrar a una de las partes que utiliza voluntariamente su servicio de intermediación?

El artículo cuarto del proyecto persigue incorporar el art. 1196 bis a nuestro CCC y regular los honorarios de los corredores inmobiliarios, pretendiendo establecer

que “en caso en que el contrato haya sido celebrado con la intermediación de un martillero o corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios, deberán ser soportadas por el locador y no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un mes de alquiler...” Evidentemente nuestros diputados ignoraron el Art. 121 de nuestra Constitución Nacional soslayando que las cuestiones arancelarias y de honorarios profesionales son un poder que queda delegado a las provincias y no a la Nación. Por otro lado, siguen con la comunicación orwelliana al reconocer a los corredores inmobiliarios como “intermediarios”, pero pretendiendo cercenarles el derecho a cobrarle a una de las partes (los locatarios) beneficiadas con ese servicio de intermediación al que acuden voluntariamente. Sin dudas, entra en colisión con el derecho de todo ciudadano de ejercer cualquier actividad lícita (art. 14 C.N.), y con los principios de razonabilidad (art.23 C.N.), Propiedad (art. 17 C.N.) e Igualdad (art. 16 C.N.)

¿Seguirían existiendo garantías en los contratos para los alquileres?

El pretendido artículo trece del proyecto original establece: “Garantía. En los contratos de inmuebles destinados a uso habitacional, en el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato. El propietario deberá aceptar a oferta del locatario, cualquiera de las siguientes: 1 Garantía Real, 2 Aval Bancario, 3 Seguro de Caucción, 4 ...Recibo de Sueldo... 5 Garantía de Fianza. La presente numeración no tiene carácter taxativo...” Luego continúa poniendo límites o topes de valores a las garantías. De seguir con esta redacción y de aprobarse el proyecto, el sistema de locaciones habitacionales quedará, prácticamente, al libre albedrío del inquilino lo referente garantía. Al pretenderse sostener una enumeración NO TAXATIVA, un locatario podrá ofertar cualquier mercadería que cumpla con los requisitos de los topes de las garantías. Por ejemplo, si tengo indumentaria que supere el valor de diez cánones locativos, como no es taxativa la enumeración de la norma, el propietario estaría obligado a aceptar dicha oferta. Esto, que parece Bizarro, no es ni más ni menos que lo que se interpreta del proyecto ley. A este punto se llega cuando una norma no solo carece de técnica legislativa, sino cuando sus redactores carecen del know how de aquello que pretenden legislar.

# **GELER**

**Consultora integral**

- **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.**

***Más de 30 años al servicio del sector inmobiliario.***

***www.geler.com***

***info@geler.com***

***4320-1000***

## Es hora que quienes dictan leyes vayan a las fuentes del conocimiento y del pensamiento, en las que podrán apreciar los requisitos indispensables para que los ciudadanos puedan gozar y disfrutar de vivir en una República.

¿Realmente nuestros legisladores, piensan que esto va a ser aceptado por los propietarios? ¿Piensan que va a ser beneficioso para los inquilinos?

En muchas provincias y localidades de nuestro país es aceptado mayoritariamente el recibo de sueldo de locatarios y fiadores como garantía en los contratos de alquileres. Hoy es habitual la aceptación de dichas formas de garantías en las provincias. Sobre todo en aquéllos lugares donde la gente se conoce, o tiene conocidos en común. Generándose confianza por ese conocimiento. Ahora bien, en las grandes ciudades, donde la gente se conoce menos entre sí, se exige una garantía propietaria y últimamente tiene más aceptación los seguros de caución o bancarios. Se exige más requisitos por la falta de conocimiento entre las partes, lo que genera desconfianza.

Y lo que es peor, se quiere fomentar una garantía de alto costo como son los seguros o las cauciones, en las que los inquilinos terminarán gastando muchísimo más que los honorarios por la intermediación, en donde el profesional inmobiliario muchas veces trabaja en el vínculo y en establecer confianza entre las partes, por supuesto, con los recaudos de cada caso. Pareciera que se le pretende arremeter legislativamente a favor de los bancos y aseguradoras, en desmedro de los profesionales inmobiliarios. No se dan cuenta que para que un sistema funcione hay que dejar que fluya de forma natural. Muchos que legislan creen que por una ley del Congreso de la Nación vamos a lograr que en este mes de enero tendremos treinta grados de temperatura en la Costa Atlántica. Este artículo entra en colisión con nuestra Constitución Nacional, viola los principios de Razonabilidad (art.23 C.N.), Propiedad Privada (art. 17 C.N.) y Seguridad Jurídica (Art.33 C.N.) entre otros.-

¿Se le quiere dar a la AFIP mayores facultades de las muchas que ya posee?

El artículo quince del proyecto aprobado en comisión establece “Los contratos de locación de inmuebles deberán ser registrados por el locador ante la AFIP... sólo los contratos de locación registrados serán oponibles a terceros, contarán con fecha cierta y podrán ser utilizados como instrumentos válidos para el inicio de acciones judiciales...”

Nuestro Código Civil y Comercial de la Nación contiene 2671 artículos. El de este proyecto, sería el único en otorgar a la AFIP facultades de legitimación, impidiendo que los particulares podamos hacer valer nuestros derechos ante los jueces, como contempla la norma actual. En otras pala-

bras, si un contrato no se registra ante la AFIP, ¿carece de fecha cierta? ¿se desconocerá que se firmó un tres de abril de 2019? Frente al incumplimiento de alguna de las partes, ¿podrán iniciarse acciones judiciales? ¿desconocerán los derechos de las partes frente a terceros, por no estar registrados?

El organismo fiscal de la Nación posee todas las facultades y acciones legales a su alcance para combatir la evasión. Nuestros diputados no pueden de buenas a primeras pretender otorgarle superpoderes que le den una bofetada en la cara a nuestro Preámbulo, a nuestro derecho de Petición a las Autoridades (art.14 C.N.), a convertir al organismo fiscal en una aduana de acceso a la justicia, violando los principios de Razonabilidad (art.23 C.N.), Propiedad (art.17 C.N.) y de Seguridad Jurídica (Art. 33 C.N.) entre otros.-

En síntesis, estos cuatro artículos analizados demuestran que si se avanza con el proyecto aprobado en la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, estaríamos abriendo la puerta de la propiedad privada al Estado. Proyectos como este, contienen una clara intención de terminar con la era legislativa en pos de la libertad de los contratantes, de la autonomía de la voluntad, del respeto al derecho de propiedad de los ciudadanos y de favorecer el ejercicio de toda industria lícita. Todavía estamos a tiempo. No es necesaria una nueva ley de alquileres porque sí, salvo si se pretende ir hacia otro sistema.

De continuar insistiendo con una ley que no necesita ser cambiada íntegramente como pretenden hacerlo, generarán incertidumbre e inseguridad jurídica.

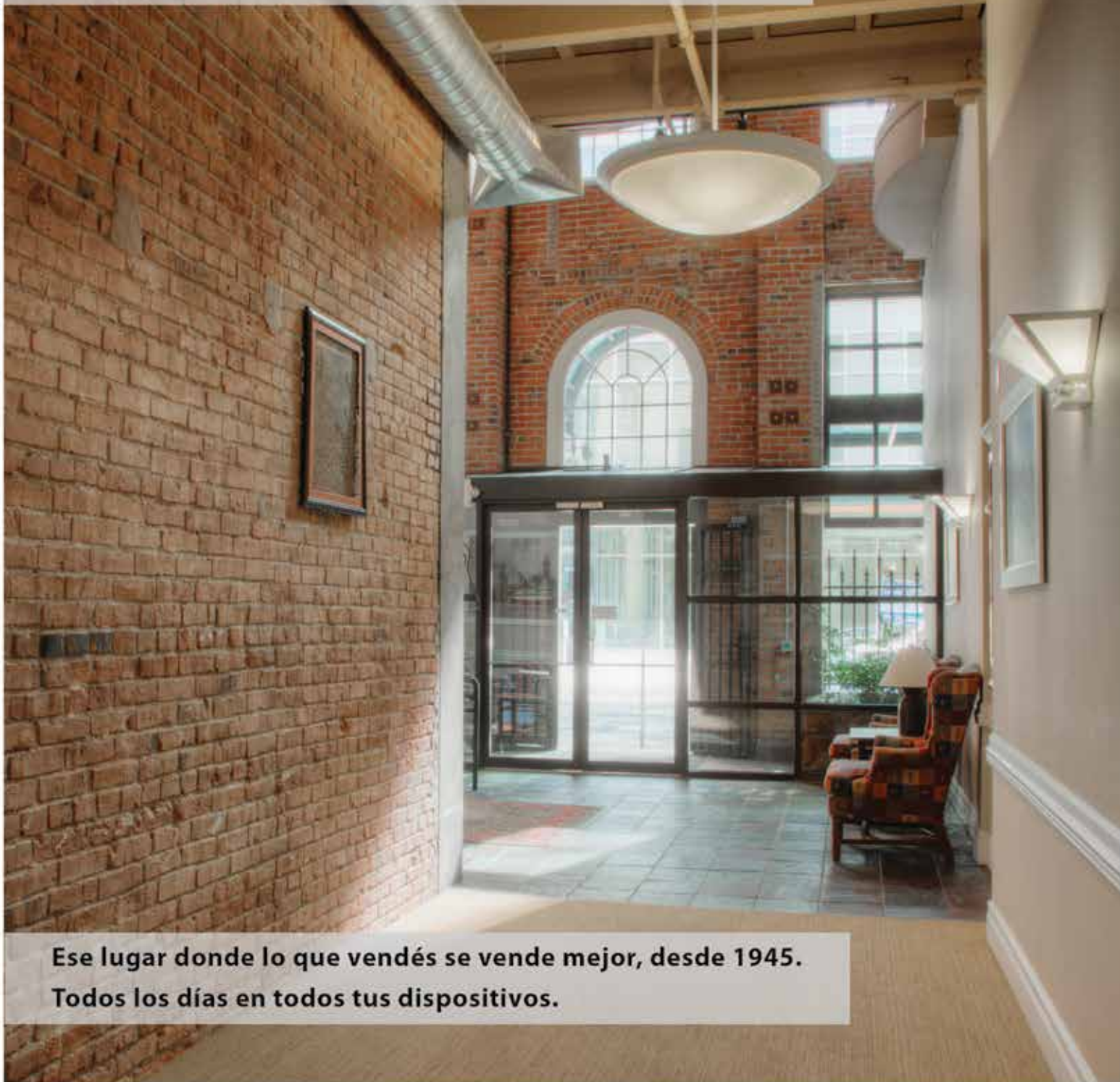
Es bueno recordar cuáles son los principios de un estado de derecho, que genera seguridad jurídica en los habitantes de una nación. Tienen una vigencia de más de dos mil años en el tiempo, desde la escuela aristotélica, profundizada y continuada por el gran jurista y filósofo romano Marco Tulio Cicerón.

Para ello es necesario los siguientes cuatro requisitos:

- 1) **LEYES:** Pocas, claras, justas y duraderas.
- 2) **SOCIEDAD:** Caracterizada por el respeto a los demás, a su país, a las leyes y a sus gobernantes.
- 3) **GOBERNANTES:** Virtuosos, honestos, justos y razonables.
- 4) **JUECES:** Probos, imparciales e independientes.

Queda en cada lector discernir cómo estamos por casa... ★

Publicado y vendido en Clarín Clasificados,  
3 veces desde 1972.



**Ese lugar donde lo que vendés se vende mejor, desde 1945.  
Todos los días en todos tus dispositivos.**

SALUDAMOS A CUCICBA  
EN SU 10° ANIVERSARIO

 **Clarín**  
**Clasificados**  
[clasificados.clarin.com](http://clasificados.clarin.com)

# SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE DESALOJOS EN LA CAPITAL FEDERAL

Anabella Ruth Hers Cabral.  
Diputada Nacional por Cambiemos y electa  
Consejera de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires

---

**S**e trata de una iniciativa de la Organización de Abogados “GENTE DE DERECHO”, por iniciativa e idea del Dr. Jorge Rizzo y con la redacción del Dr. Juan Pablo Echeverría.

Fue presentada en la Cámara de Diputados de la Nación el 25 de octubre, y tiene como objeto actualizar y facilitar el actual proceso de desalojo en el ámbito de la Capital e inmuebles federales, a los fines de hacerlo más ágil y más breve, modificando para ello el código procesal que regula su procedimiento.

En ese entendimiento debo señalar que el de desalojo, es un proceso especial que se rige por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, a partir de una serie de particularidades que lo singularizan en orden a su propio y limitado objeto, por lo cual lo primero que proponemos es hacerlo más expeditivo, simplificando todo el procedimiento en general al imprimirle el carácter de sumarísima a la acción, lo cual implica plazos más acotados y resoluciones inapelables durante todo su desarrollo, de modo tal que se pueda llegar a la sentencia definitiva mucho más rápido de lo que suele ocurrir en la actualidad, en donde un

desalojo puede durar dos o tres años.

En concordancia a ello, el proyecto procura evitar dilaciones innecesarias que puedan perjudicar los derechos del propietario, que lo único que pretende es la restitución de la propiedad.

En dicha inteligencia, en segundo lugar, a los fines de lograr el desalojo anticipado, es decir, la entrega rápida del inmueble alquilado una vez notificada la demanda al inquilino, tanto por las causales de intrusión como por las de falta de pago y vencimiento de contrato, se elimina como condición que el propietario deba prestar una caución real, reemplazándola por una juratoria que se otorga con el mismo escrito de demanda, agilizando notablemente el proceso y logrando además una reducción de costos para el accionante.

La reforma establece también modificaciones en cuanto a la forma de notificar la demanda: permite hacerlo bajo responsabilidad de la parte actora si el accionante así lo solicita en el mismo escrito de demanda, que es una forma de notificar a la otra parte en el primer intento que se realice, al contrario de lo que se sucede hoy que puede haber varios intentos hasta llegar a demorar tres o cuatro meses para lograrlo; y en cuanto a los recaudos que

debe cumplir la orden de lanzamiento, incorporando a ella todas las facultades que los Oficiales de Justicia suelen pedir para poder cumplir con la manda judicial en tiempo y forma.

Asimismo, la medida de desalojo anticipado deberá ser otorgada por el juez si el derecho invocado fuere verosímil (creíble a primera vista), incorporando el proyecto una multa de hasta cinco veces el valor del último alquiler a favor del inquilino para el caso de que el propietario hubiere falseado los hechos o la documentación. Por último, incorporamos la prohibición de que se pueda exigir al dueño del inmueble dado en alquiler el cumplimiento de norma impositiva alguna como condición previa para el inicio del desalojo.

En definitiva, se trata de un proyecto innovador, ágil, moderno, redactado a los fines de lograr la mayor celeridad del proceso en pos de la protección de los derechos de propietarios e inquilinos, y que se basa en la experiencia de la problemática que viven los abogados al litigar en este tipo de juicios, y que cuenta, además, con la total adhesión del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y de todas las entidades que nuclean a Corredores Inmobiliarios, Rematadores y afines. ★

# AGENTE ASESOR CONSULTOR

SÓLO UN **CORREDOR**  
**INMOBILIARIO MATRICULADO**  
GARANTIZA TU SEGURIDAD.

ITALICA

**NO PONGAS TU FUTURO EN MANOS DE ILEGALES.**

En la Ciudad de Buenos Aires, sólo los **CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS** por CUCICBA están legalmente autorizados y formados profesionalmente para realizar operaciones inmobiliarias con absoluta transparencia y dentro del marco de la ley.

**EXIGÍ LA MATRÍCULA DEL COLEGIO. SIEMPRE.**



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

Consultá el Padrón de Corredores Inmobiliarios Matriculados en:  
[www.colegioinmobiliario.org.ar](http://www.colegioinmobiliario.org.ar)

 /CPInmobiliario

 /CPInmobiliario

 (54 11) 4124-6060

 Adolfo Alsina 1382 - CABA

# FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA

“Tenemos que trabajar en el corto  
plazo e incentivar de este modo la inversión.”

Entrevista a Ing. Miguel Camps  
Presidente de la Asociación  
de Empresarios de la Vivienda (AEV).



**E**l desarrollo del mercado inmobiliario es una especie de montaña rusa donde uno tiene que ver cómo subirse y bajarse de la mejor manera y en el mejor momento.” Afirmó el Ing. Miguel Camps.

Ahora nos amplía: “La situación de crisis actual nos retrajo a las previas de una época sin créditos y con elevada inflación. Hay incertidumbre política y faltan perspectivas claras.”

La venta de este tipo de desarrollos se encuentra paralizada y se está buscando nuevas formas de financiación.

Es una situación difícil, y si bien el gobierno intenta favorecer el inicio de obras para generar actividad económica, algunas propuestas son tibias, como lo que sucede con el IVA que se elimina en la construcción que solo se aplica a productos de hasta un cierto valor.

Hay un costo de tierra y la inflación genera una gran preocupación para los desarrolladores en cuanto a costos y mano de obra en la construcción, que es un sector gravemente afectado hoy en día.

Con incentivos tan delgados son pocos los que se animan, esto debe cambiar para favorecer la situación general del mercado de inversión en ladrillos.

En cuanto a la ley de alquileres, “estamos todos preocupados”, afirmó Camps.

Todos los actores del mercado inmobiliario demuestran su posición. El que tiene una vivienda alquilada no quiere volver a ponerla en alquiler lógicamente y aquellos que adquirieron propiedades para inversión y renta están desorientados con el futuro de las mismas.

Creo que el gobierno tiene una ilusión que va a dar resultados opuestos a los que busca con esa ley. Por ende se genera una situación donde inevitablemente suben los precios, y la oferta baja en cuanto a valor de alquileres.

Por otro lado, vemos que hay una expectativa y optimismo en cuanto a lograr avances que generen el bien de todos, no queremos volver atrás políticamente, sino que a este gobierno le vaya bien.

El fideicomiso al costo implica pagar la obra durante la construcción de la misma y esto puede darse en desarrollos

## EL PRESTIGIO DE VENDER - LA SEGURIDAD DE ALQUILAR



# BRICK

**BARRIO NORTE - CENTRO**  
Av. Pueyrredón 1377 (4822-5959)

**PALERMO SOHO - HOLLYWOOD**  
Jorge Luis Borges 2049 (4511-5600)

**COLEGIALES - BELGRANO**  
Federico Lacroze 3200 (4555-3200)

**ALTO PALERMO - BOULEVARD**  
Paraguay 3489 (4511-9500)

**PALERMO CHICO - RECOLETA**  
Austria 2534 (4803-9300)

**VILLA CRESPO - PALERMO QUEENS**  
Vera 978 (4855-9500)

**LAS CAÑITAS**  
Ortega y Gasset 1793 (4777-1414)

**ZONA NORTE - NORDELTA**  
Edificio Vientos del Delta I,  
Of. 317 (4871-5000)

**PRÓXIMAS  
INAUGURACIONES:**

**CABALLITO - FLORES / DIC. 2018**  
Avellaneda 1799

**PILAR / FEB. 2019**  
Complejo 46 Plaza, Edificio Lares I

**PALERMO VIEJO - ALMAGRO / JUL. 2019**  
Cabrera esquina Gallo

**TASACIONES PROFESIONALES 0800-888-BRICK (27425)**

**BRICK.COM.AR**    **#BRICKPROP**

SILVIO KATZ. MATRÍCULA N° 1959. CUCICBA - ALEX KATZ CORREDOR N° 6135 CMCP SI



**Los nuevos proyectos de bienes raíces tienen muchas dificultades, especialmente aquellos que apuntan a la clase media, y por lo tanto, que no son refugio de inversión sino que se pagan mediante créditos.**

con ubicaciones Premium, pero está muy lejos de lo que puede acceder la clase media.

Hay que buscar una modalidad de financiación para que los compradores de unidades puedan ir pagando la obra en parte durante su construcción y el resto después que reciban la unidad.

“Creo que hay que ser creativo desde el ángulo de la desarrolladora para poder sobrellevar esta situación.

Tenemos que trabajar en el corto plazo e incentivar de algún modo la inversión.”

Desde la AEV, Asociación Empresarios de la Vivienda, tenemos como misión, buscar facilitar el acceso a la vivienda para la clase media. También trabajamos con la capacitación constante tanto a empresas y desarrolladores, generar mejores condiciones de trabajo en una situación posible y viable para el bien conjunto del mercado. ★



Av. Corrientes y Gallo



Av. Congreso y Amenábar



Av. Crámer y Blanco Encalada



Vidt y Soler



Jorge Newbery y Migueletes



Godoy Cruz esq. Paraguay



Demaría esq. Sinclair



S. de Bustamante esq. Cabrera



Av. Triunvirato esq. Olazábal



Av. Corrientes y Bulnes



Av. Medrano y Guardia Vieja



Av. Córdoba esq. Anchorena



Av. Pueyrredón y M. T. de Alvear



Blanco Encalada esq. Zapiola



Uruburu y J. D. Perón



Migueletes y J. Newbery



Av. Córdoba esq. Uruguay



Av. Cabildo y Virrey Loreto



Av. Corrientes y Uruguay

*Líderes en Emprendimientos en las mejores zonas de la Ciudad.*

SOM  
Cucicba 2996

4821-1100  
(15) 5833-5255  
www.baigun.com.ar



**Baigún**

operaciones inmobiliarias



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

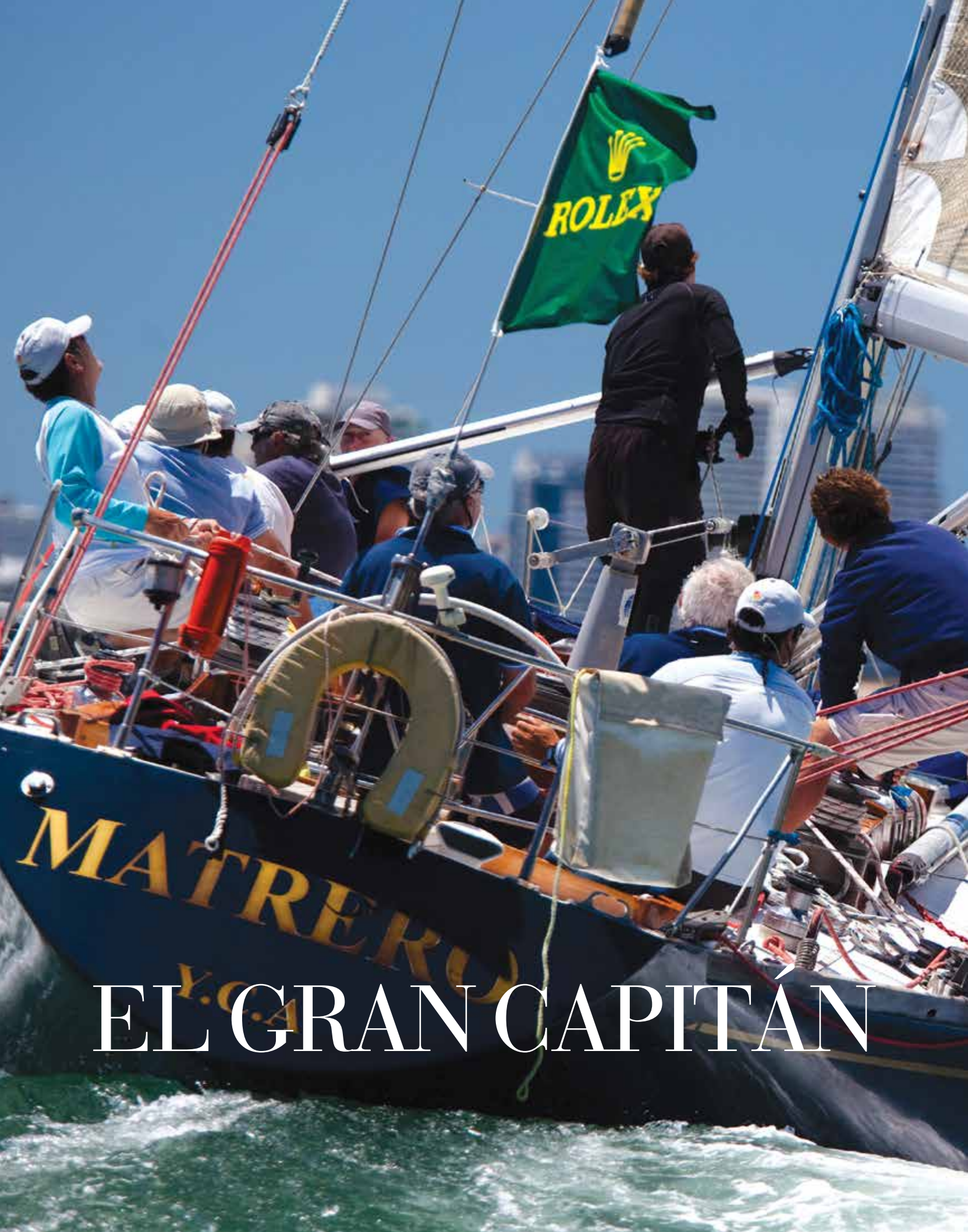
### NUESTROS SERVICIOS

- 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)



# EL GRAN CAPITÁN



Cuando la pasión por la náutica se lleva en la sangre es difícil que no se refleje en la vida. “Yo navego desde que tengo dos años. Estoy flotando desde que nació prácticamente.” afirma con calidez el Sr. Toribio Achával, quien comparte en una entrevista exclusiva con CUCICBA sus recuerdos en el mar.

Por Annie Ballandras  
Fotos: [www.juanpanews.com](http://www.juanpanews.com)

**S**iempre acompañaba a mi padre, que era médico, en El Martín Fierro. Para eso viajábamos a Orense en la provincia de Buenos Aires y buscábamos el barco en Quequén. De él sin dudas heredé el amor por la vida al aire libre y los barcos. Y fui creciendo apasionado por este deporte, cambiando de barcos. Mi primer barco se llamó el Alisal, era del Arq. Casado Sastre, y con esta embarcación corrí mi primer regata a Río de Janeiro. Recuerdo que

media 14 metros. Ya en el año 1977 compré El Matrero y fue amor a primera vista. Fue uno de los diseños de German Frers en 1971.”

Su familia formaba parte de esta pasión, “Corrí muchas regatas, fueron muchas horas en el mar, conociendo además diversos lugares. Pasé 13 meses navegando. Tocando puertos, y eso siempre fue gracias a contar con una gran tripulación que conocía muy bien a El Matrero.”

Siempre resalta la importancia de un buen equipo:



**EL Matrero diseñado por German Frers en 1971, tiene 15 metros de eslora, 17 toneladas de peso. Participó en cuatro oportunidades de la Admiral's Cup y representó más de seis veces a la Argentina en países como Francia, Inglaterra y EEUU.**

“Los tripulantes son la clave, como en un buen negocio, cada uno tiene su función, su cargo y la sumatoria hace que se obtenga un buen resultado. Comparo el comando de una embarcación con el de una empresa, para ser líder hay que arriesgarse y saber llevar los tiempos difíciles. Algunos son como los temporales de viento, recuerdo la regata en Inglaterra en 1979 donde competíamos 303 embarcaciones, el viento superaba los 70 nudos. Un claro ejemplo donde el espíritu de equipo toma el rol central y decisivo.”

“Tengo muy lindos recuerdos de El Matrero y mi familia, los fines de semana que salíamos a navegar junto a mi mujer y mis hijos, son experiencias que quedan en el corazón más allá que hoy no tenga más mi barco.”

Ahora El Matrero siguió su propio camino, en manos de otros capitanes, que lo están arreglando y poniendo en condiciones. Los avances tecnológicos al servicio de las embarcaciones facilitan mucho, sumando siempre al buen equipo. El barco es un instrumento y el hombre es el que piensa y lo lleva adelante.

“Cuando en el Club de Regata de La Plata supieron de la venta de mi barco, me hicieron una despedida especial para

concluir una etapa tan linda en mi vida con él. Sin embargo sigo en contacto con los nuevos dueños, aunque se lo extraña.”

“La firma Toribio Achával, la funde en 1955, y hoy a mis 83 años tengo el agrado de ser acompañado por mis hijos en esta profesión. En la empresa hemos compartido muchos temporales, el mercado ha pasado por muchas crisis pero siempre estuvimos unidos.”

Sumando triunfos y experiencias, un verdadero embajador argentino en el exterior. El año pasado corrió la regata Buquebús, y estuvo en la regata Colón 99, una prueba conmemorativa de los 500 años de la llegada a tierra firme de Colón y Tobín, como le dicen sus amigos, fue el organizador.

“Fue un verdadero éxito en el yachting, tuvimos la presencia de más de 500 barcos de vela. Llevamos al Matrero desde Buenos Aires a Recife y corrimos Recife Fernando de Noronha, isla paradisíaca. Fueron 13 meses de navegación parando en todos los puertos e islas que encontrábamos.

Quiero enviar mis saludos a todos los tripulantes que participaron conmigo y especialmente a los platenses, los quiero mucho.” concluye. ★



**BOULEVARD**  
PROPIEDADES  
**Oscar Bellino e Hijos**

CUCICBA Mat. N°1286

Bulnes 1795 - esq. Boulevard Charcas - C1425DKC - CABA

Tel/Fax: 4821-4542 - Email: oscarbellino@hotmail.com



[www.boulevardpropiedades.net](http://www.boulevardpropiedades.net)



*Escribanía Scarano*

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

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

*Claudio A. Scarano  
Gabriela C. Romero  
Escribanos*

*Nicolás C. Scarano  
Silvina L. Alemany  
Escribanos*

# EL COLEGIO EN FOTOS



Charla sobre tema Ley de Alquileres en Mundo Inmobiliario



Inauguración en Mundo Inmobiliario



Chara de la Arq. Graciela Alonso



III Cumbre Federal Inmobiliaria de Mendoza



Canal TN por el tema Ley de Alquileres



Armando Pepe en América TV por el tema Ley de Alquileres



Reunión con Leandro Cuccioli, Director de la AFIP



Charla en el Colegio del Escribano Nicolás Scarano



Actuación del Coro del Colegio en la Jura de nuevos matriculados



## SILVETTI & ASOCIADOS

ESTUDIO DE GESTION  
CONTABLE E IMPOSITIVO

ASESORAMIENTO A INMOBILIARIAS  
EMPRESAS - NEGOCIOS - REGIMEN GENERAL  
MONOTRIBUTISTAS Y EMPRENDIMIENTOS

Escribinos a:  
paola.silveti@consejo.org.ar

15 6013 2481 / 15 5820 3729

**MAROLDA**  
INMUEBLES S.A.



**CASI UN SIGLO DE ACTIVIDAD  
ININTERRUMPIDA EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO ARGENTINO**

Marolda Inmuebles S.A.  
CUCICBA Mat. N°15  
Paraguay 776 1° "A"  
Tel. 4314-0080 / 5218-4777  
marolda@marolda.com.ar  
www.marolda.com.ar

CUCICBA. N° 465 / LJRamos CSI 4957

## ESPECIALISTAS EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO.



www.ljramos.com  
**4114-1000**

Centro | Recoleta | Palermo | San Isidro | Nordelta | Puertos

# EL COLEGIO EN FOTOS



Asamblea Ordinaria 2018



Entrega de Certificados de Habilitación Profesional



Desayuno cumpleaños



Presentación del Economista José Luis Espert en Real Estate 2018. Hotel Hilton



Charla en el Colegio sobre la Ley de Alquileres



Festejo Día del Corredor Inmobiliario



Firma con el RENAPER



Festejo Día del Niño en CUCICBA



*"felicidad comienza con fe"*



**Roberto Gallardo**  
Propiedades

De la Cámara Inmobiliaria Argentina  
CUCICBA Mat. N°3477

Av. Independencia 1768 / 70  
C100ABR - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel.: 4381-2272 y rot.

Email: robertogallardopropiedades@yahoo.com.ar

ESTACIONAMIENTO PROPIO



**Colegio  
Profesional  
Inmobiliario**

Para publicitar en la  
**REVISTA DE CUCICBA**

solo nos tiene que llamar  
al 4124-6059  
de lunes a viernes  
de 9 a 18 hs.

[www.colegioinmobiliario.org.ar](http://www.colegioinmobiliario.org.ar)

# Belago®

**Carteles S.A.**

**Carteles Plásticos para Inmobiliarias**

**Descuentos para Matriculados!!**

**Atención al Cliente**

+ 54 9 11-62781660

+ 54 9 02477 - 418505

ventas@belago.com.ar

**Angelica Bravo**

Asesor Comercial

+ 54 9 11-65931305

angelica@belago.com.ar

**Argentina - Uruguay**



**WWW.BELAGO.COM.AR**



Diego Frangella, Liliana Cingolani, Mónica Barrena, Marcela Capdevila, Claudia Serquis y Armando Pepe

# AYUDAR A QUIEN MÁS NECESITA, ESPECIALMENTE EN TIEMPOS DE CRISIS.

La Comisión de Acción Social de CUCICBA sigue desarrollando su actividad solidaria.

**M**uchas veces es la coyuntura la que impulsa a responder con celeridad para realizar un aporte solidario, en ese sentido el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires ha hecho de la acción social una de sus tareas más importantes en términos de mostrar su compromiso con la sociedad en su conjunto. Desde su fundación, el objetivo del Colegio ha sido promover acciones en un marco de integridad, ética y responsabilidad social.

Encabezada por la CI Susana Di Dio, la Comisión de

Acción Social de CUCICBA desarrolla una amplia gama de actividades destinadas a responder a las necesidades de distintas organizaciones con las que mantiene sólidos vínculos y realiza un estricto seguimiento del destino de las colaboraciones y de la participación activa de los matriculados. Fundación Tobías, Cotelengo Don Orión, Los Barriletes Asociación Civil, Fundación Promover, Fundación Aiken, Fundación APIN, Hogar Amparo Maternal, Fundación Flexer son apenas algunas de las entidades que reciben distintos tipos de ayuda por parte de la Comisión, así como hospitales y centros de Salud de la ciudad a los cuales responden a sus necesidades básicas o facilitan materiales y

# AngelicaBravo

# VENDE

## Tasaciones Profesionales

CUCICBA Mat. N°5096

 011 15 6593 1305

[www.angelicabravo.com](http://www.angelicabravo.com)



## Mutual Inmobiliaria Argentina

### 10 años junto a vos

La Mutual de todos los Corredores Inmobiliarios.  
Disfruta los Beneficios que te brindamos.

Adolfo Alsina 1382 - CABA  
[www.mia.org.ar](http://www.mia.org.ar) - [ana@mia.org.ar](mailto:ana@mia.org.ar)

Tel.: 4124-6054  
Cel.: 15-2397-9872

*Nos acompaña nuevo proveedor de gran prestigio en el mercado.*

Contactate con nuestros asesores  
Para obtener IMPORTANTES BENEFICIOS:  
Wapp +54 9 223 501-5200  
Mail: [conveniosegurosmia@gmail.com](mailto:conveniosegurosmia@gmail.com)



OSSN SUPERINTENDENCIA DE  
SEGUROS DE LA NACION  
[www.ssn.gov.ar](http://www.ssn.gov.ar)  
0800-666-8400



tecnología para ser usados en la atención cotidiana de sus pacientes.

“Cuando asumimos la dirección de CUCICBA, hace apenas un año, nos pusimos como objetivo abrir las puertas de nuestra institución a la sociedad, transformarnos en un agente de cambio en nombre de nuestros matriculados” dice Armando Pepe, Presidente de la organización que nuclea a los profesionales inmobiliarios de la ciudad.

Hay fechas particulares (como el Día del Niño en el que se repartieron juguetes en distintos centros asistenciales de la ciudad), hasta ocasiones que requieren una respuesta inmediata (como las inundaciones que afectaron a la Provincia de Salta a principios de este año) que sirven como muestra del compromiso cotidiano del Colegio Profesional Inmobiliario.

Este es un trabajo que no se detiene y que busca generar consciencia de la importancia de los Corredores Inmobiliarios Profesionales como parte fundamental del tejido social de nuestra comunidad.

“Representamos a un conjunto de profesionales que llevan a cabo una importante función en nuestra sociedad, el Corredor Inmobiliario están en contacto constante con los vecinos de toda la ciudad y muchas veces la posibilidad de ayudar surge de la propuesta de nuestros colegas que sienten la necesidad de dar una mano.” Cuenta Marta Liotto, Vicepresidente de CUCICBA.

“Ser solidarios y comprometernos con la realidad es fundamental para ser una entidad de puertas abiertas”, concluye Hernán Iradi, Secretario de la entidad. ★

SI VAS A



TASAR



VENDER



COMPRAR



ALQUILAR

CONSULTÁ SIEMPRE CON UN  
CORREDOR INMOBILIARIO  
MTRICULADO

Protegé el valor de tu tiempo y asegúrala tranquilidad de tu dinero recibiendo el asesoramiento profesional que sólo puede darte un **Corredor Inmobiliario Matriculado**.  
**No pongas tu futuro en riesgo.**



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

Consultá el Padrón de Profesionales Inmobiliarios Matriculados en:  
[www.colegioinmobiliario.org.ar](http://www.colegioinmobiliario.org.ar)



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

# AUTORIDADES ACTUALES DEL COLEGIO

Periodo 2017/2019

## COMISION DIRECTIVA

### PRESIDENTE

Armando Pepe

### VICEPRESIDENTE 1ro.

Marta Liotto

### VICEPRESIDENTE 2do.

Liliana Cingolani

### SECRETARIO

Hernán Iradi

### PROSECRETARIO

Omar Porta

### TESORERO

Diego Frangella

### PROTESORERO

Mario Gómez

### SECRETARIO DE ACTAS

Gastón Sotelo

### VOCAL TITULAR

Susana Di Dio De Da Representação

### VOCALES SUPLENTE

Gustavo M. Ortolá Martínez

Fernando Coluccio

Nora Guerschanik

Victor Cappuccio

Pablo Mansilla

Héctor Corbalan

Victoria Meilij

Alfredo Ricotti

Pablo Abbatangelo

## TRIBUNAL DE ÉTICA Y DISCIPLINA

### INTEGRANTES TITULARES

Lavaque, Eduardo Wadi

Abeijon, Carlos Horacio

Miranda, Norma Raquel

Walenten, Néstor Alfredo

Dorado, Jorge

### INTEGRANTES SUPLENTE

Garcia, Marcelo Adrian

Ali, Julio Cesar

Tauriello, Hilda

Salzmann, Emilia Gabriela

Safier, Pedro Omar

## REPRESENTANTES ASAMBLEARIOS

Di Fini, Eduardo Gustavo

Geraci, Salvador Horacio

Carral, Claudia

Buttafuoco, Pedro Oscar

Vinelli, Ricardo Hernan

Ruiz Anduaga, Rosana Maria

Distefano, Osvaldo Alberto

Mariño, Oscar

Casares, María Cruz

De Achaval, Enrique Ataliva

Wallinger, Abel

Lemes Novas, Blanca Cristina

Bollon, Alfredo Ezequiel

Arevalo, Roberto Nicolás

Pelloni, Adriana Sandra

Bellino Bat, Emiliano Oscar

Varni, Ricardo Oscar

Bravo, Angelica

Gamero, Jorge Alfredo

Blay, Pablo Aníbal

Spadaro, Paula Nancy

Nuñez, Gustavo Enrique

Gallardo, Jorge Rubén

D'Alessandro, Viviana

Averbuj, Ricardo Eduardo

Mason, Horacio

Genta, Marcela Alejandra

Costa Oscar Mario

Caffarella, Damian Alberto

Rossi, Alicia Maria

Faur, Alberto Daniel

## COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

### INTEGRANTES TITULARES

Lambruschini, Xavier Ariel

Nieto, Lautaro Alfredo

Paikin, Román Andrés

### INTEGRANTES SUPLENTE

Saavedra, Noemi

Armua, Diego Ruben

Barral, Roberto Oscar

D'Odorico, Héctor Gregorio

Mennella, Hugo Oscar

Goldszer, Gabriela Ruth

Sotelo, Carlos Alberto

Boquete, Martín Gabriel

Suppa, Fortunato José

De Achaval, Leonor

Belmonte, Alejandro Claudio

Cancel, Fernando Leopoldo

Martínez, Liliana Mabel

De Achaval, Toribio Pablo

Goldszer, Ariel Guillermo

Galvan De Breítburd, Elsa Aida

Tortorelli, José

Altgelt, Miguel Patricio

Rossetti, Viviana Haydee

De Britos, Jorge Osvaldo

Corbalan, Dario Rubén

Esseiva, Solange Ivonne

De Achaval, Lisandro

Aznarez, José Luis

Spagnolo, Susana Margot

Rodríguez, Omar Atilio

Gallino, Gastón Eduardo

Varela, Andrea Silvina

Segretin, José María Miguel

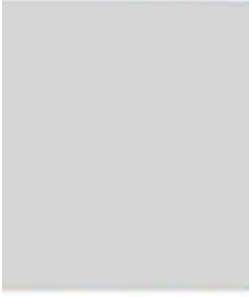
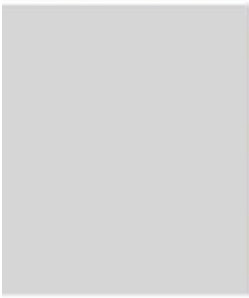
Vlaicevich, Jorge Marcelo

Jafelle Fraga, Andrea Verónica

Aréchaga, Juan Pablo

Amorós, José Carlos

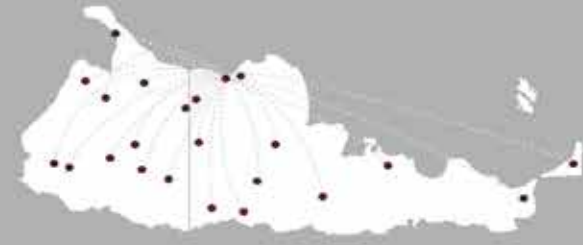
Kadarian, Viviana Lucía



# SECURITY

SERVICIOS LEGALES PREPAGOS

## “La otra cobertura que necesita tu familia.”



Security es la empresa Líder en Servicios Legales Prepagos.  
Por una reducida cuota mensual te ofrece:

- Inmediata y ágil respuesta de nuestros abogados.
- Servicios de urgencias jurídicas, las 24 horas los 365 días del año.
- Equipo de especialistas en cada una de las disciplinas del Derecho.
- Amparo legal y asesoramiento permanente sin cargo ni limitaciones según el plan seleccionado.
- La mayor cobertura de Asistencia Jurídica en todo el territorio nacional.

[www.securitylegal.com.ar](http://www.securitylegal.com.ar)  
tel. + 54 11 5218-7474



# UN SERVICIO A LA COMUNIDAD

Departamento de Asuntos Legales.  
Entrevista a la Dra. Carina Migale

---

**E**l Departamento de Asuntos Legales, tiene como objetivo principal brindar un servicio a la comunidad a través del asesoramiento legal que se brinda, tanto al profesional matriculado como al particular. “Hoy un gran porcentaje de los llamados son a particulares, que en su mayoría son inquilinos, y necesitan asesoramiento profesional sobre temas legales que los involucran. En base a ello nos consultan desde el significado, implicancias y trascendencia de la normativa, cláusulas dentro de los contratos, hasta dudas que surgen de operaciones en curso o cuestiones conflictivas y como es el proceso para denunciar” afirma la Dra. Carina Migale, jefe del sector.

La asesoría legal del Colegio Profesional Inmobiliario recibe un promedio de 2000 llamados anuales. Sin embargo este no es el único medio de contacto con el Departamento, este puede darse de tres modos diferentes: presencial – como ser el caso de gente que está en la zona o pide una cita personal para ser asesorado en el colegio –, telefónico – dentro del cual se destaca más que nada el particular, que es quien opta por esta modalidad – o por mail – aquí ya las principales consultas son de los matriculados –.

El sector también se ocupa de recepcionar las denuncias sobre cuestiones inmobiliarias que ingresan a la Institución, cuando estas ingresan se analizan y se realiza un control de los elementos presentados, para luego elevar un informe a los Directivos, y determinar si corresponde o no disponer su pase al Tribunal de Ética y Disciplina para la sustanciación y tratamiento de un expte. investigativo.

“Este departamento tiene una connotación asociada culturalmente al miedo, dado que los temas legales generan ese sentimiento de angustia en la sociedad. Los consultantes suelen llamar con una carga emotiva negativa que muchas veces

es difícil de manejar. Es por ello que ponemos todo nuestro esfuerzo en colaborar con quien nos solicita ayuda y necesita de nosotros, generando un vínculo de cercanía y empatía, para lograr que se sientan satisfechos supliendo aquella carencia que los hizo tomar contacto con nosotros en primer lugar.

Creemos que hoy hay un cambio de paradigma desde lo cultural profesional, y ello se traduce en la transformación de la manera informal de trabajar en el ámbito inmobiliario, a una manera más formal, prolija y profunda, que de certezas y genere un vínculo desde otro lugar. No es un tema mejor a destacar que trabajar desde la confianza y la informalidad, costumbre tan arraigada en el sector, bajo este nuevo paradigma, es lo que muchas veces luego da lugar a los conflictos, puesto que ante el contexto socio-cultural actual, la palabra desafortunadamente va perdiendo lugar y protagonismo, cediéndoselo a la nueva ola de relaciones “documentadas”. “Desde el departamento de legales, recomendamos formalizar y documentar toda relación comercial, para evitar sorpresas. Hay que adaptarse a los tiempos actuales, en épocas de crisis hay cuestiones que se intensifican, como ser los reclamos desmedidos, que aumentan en directa proporción con la insatisfacción emocional por la que va atravesando la sociedad. Se suma a ello que en los últimos años el perfil del particular mutó, ya no nos encontramos ante una persona que se entrega confiada a la sabiduría del profesional a cargo, sino que hoy la gente toma protagonismo, se interesa activamente por lo que le sucede, investiga y quiere conocer sus derechos”.

Es de destacar que en este momento nos encontramos ante una actualidad crítica, desde lo económico lógicamente, pero también desde lo social, incidiendo ambos factores en lo anímico y moral de todo el grupo urbano, que en mayor o menor medida se ve afectado siempre por el contexto inmobiliario del país, incidiendo el acceso a la vivienda en la

CON TU FUTURO

**NO**

**SE JUEGA**

SÓLO UN **CORREDOR**  
**INMOBILIARIO MATRICULADO**  
GARANTIZA TU TRANQUILIDAD.

**NO PONGAS TU PATRIMONIO EN MANOS DE ILEGALES.**

En la Ciudad de Buenos Aires, sólo los **CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS** por CUCICBA están legalmente autorizados y formados profesionalmente para realizar operaciones inmobiliarias con absoluta transparencia y dentro del marco de la ley.

**EXIGÍ LA MATRÍCULA DEL COLEGIO. SIEMPRE.**



Colegio  
Profesional  
Inmobiliario

Consultá el Padrón de Corredores Inmobiliarios Matriculados en:

[www.colegioinmobiliario.org.ar](http://www.colegioinmobiliario.org.ar)

 /CPInmobiliario

 /CPInmobiliario

 (54 11) 4124-6060

 Adolfo Alsina 1382 - CABA

## ESTADO PARLAMENTARIO LEY MODIFICACIÓN CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Ante las flamantes novedades primero de la propulsión que desde el Gobierno deseaban darle a este proyecto, la letanía y suspenso que se le dio posteriormente, y la carrera contrarreloj que se impone actualmente para incorporar su evaluación en sesiones extraordinarias de Diciembre pareciera que hablamos de un proyecto de ley añejo, o por lo menos que se ha venido tratando sin descanso desde hace años, pero no es así, todo esto que hemos mencionado ha ocurrido en escasos dos meses, donde un proyecto de ley populista y olvidado paso a tener un protagonismo desmedido con una redacción sacada entre gallos y media noches y del que no se ha evaluado demasiado su repercusión en el mercado. Ya luego paso a dejarse de hablar del mismo y dudar si darle la propulsión de los primeros días, para ahora en horas desesperadas volver a intentar ganarle una pulseada al destino que evidentemente tiene otros planes para con el mismo. Al cierre de la presente aun aguardamos se defina si el aludido proyecto pierde o no estado parlamentario, puesto que ha pasado de asegurarse que ya no se trataba este año, a correr en forma desesperada y anodina para lograr se incluya en las extraordinarias del mes de Diciembre.

### EQUIPO DE LEGALES:

(Arriba de Izq. a Der.) Asesor Legal extreno: Dr. Jorge Martín Irigoyen, Jefa de Asuntos legales Dra. Carina Migale, Asesores Legales extrenos: Dr. Gonzalo Felices y Dr. Rodolfo Barbieri.

(Abajo de Izq. a Der.) Abogada Junior: Dra. Melisa Acosta, Abogada Senior: Dra. Lucila Ianni, Abogadas Juniors: Dra. Yamila Zaccara y Dra. Daiana Valdez.



**El espíritu del área, en concordancia con la impronta que se desea darle al Colegio, es más servicios, más calidad y por sobre todo la forma en que se brinda el asesoramiento.**

dinámica emocional de la sociedad. No pudiendo desconocer que todo esto repercute ampliamente en la óptica legislativa, ya sea en su actualización, modificación y/o interpretación. Y aquí vamos adentrándonos en un tema sumamente sensible que requiere de los más valiosos esfuerzos por llegar a responder con sapiencia y conciencia a todos los sectores involucrados.

Sobre el proyecto de modificación del Código Civil y Comercial, mal llamado “la nueva Ley de alquileres”; la postura que tomamos desde este departamento es la de considerarla anticonstitucional, intervencionista y altamente perjudicial; desconociendo abiertamente los principios sobre los cuales supuestamente se basa, que es la de ayudar a la parte más “débil” de la relación. Si bien el aludido es un proyecto que aún no aplica, todos los actores del mercado inmobiliario presentaron su postura por el perjuicio que traería a los

propietarios, inquilinos y matriculados. Ha quedado expuesta de sobremanera la incertidumbre genera este genera, por los interrogantes que plantea la implicancia de su vigencia ya en los contratos anteriores que aun continuarían en ejecución al promulgarse, y hasta un atisbo de aplicarla retroactivamente también. Todo ello ha generado, siendo factible más que seguro que se intensifique a futuro, que la oferta sin ningún lugar a dudas baje. Este tipo de proyecto mas la alta carga impositiva y las condiciones de incertidumbre en el sector locativo genera que quien que tiene la posibilidad de invertir lo haga fuera del mercado de bienes raíces.

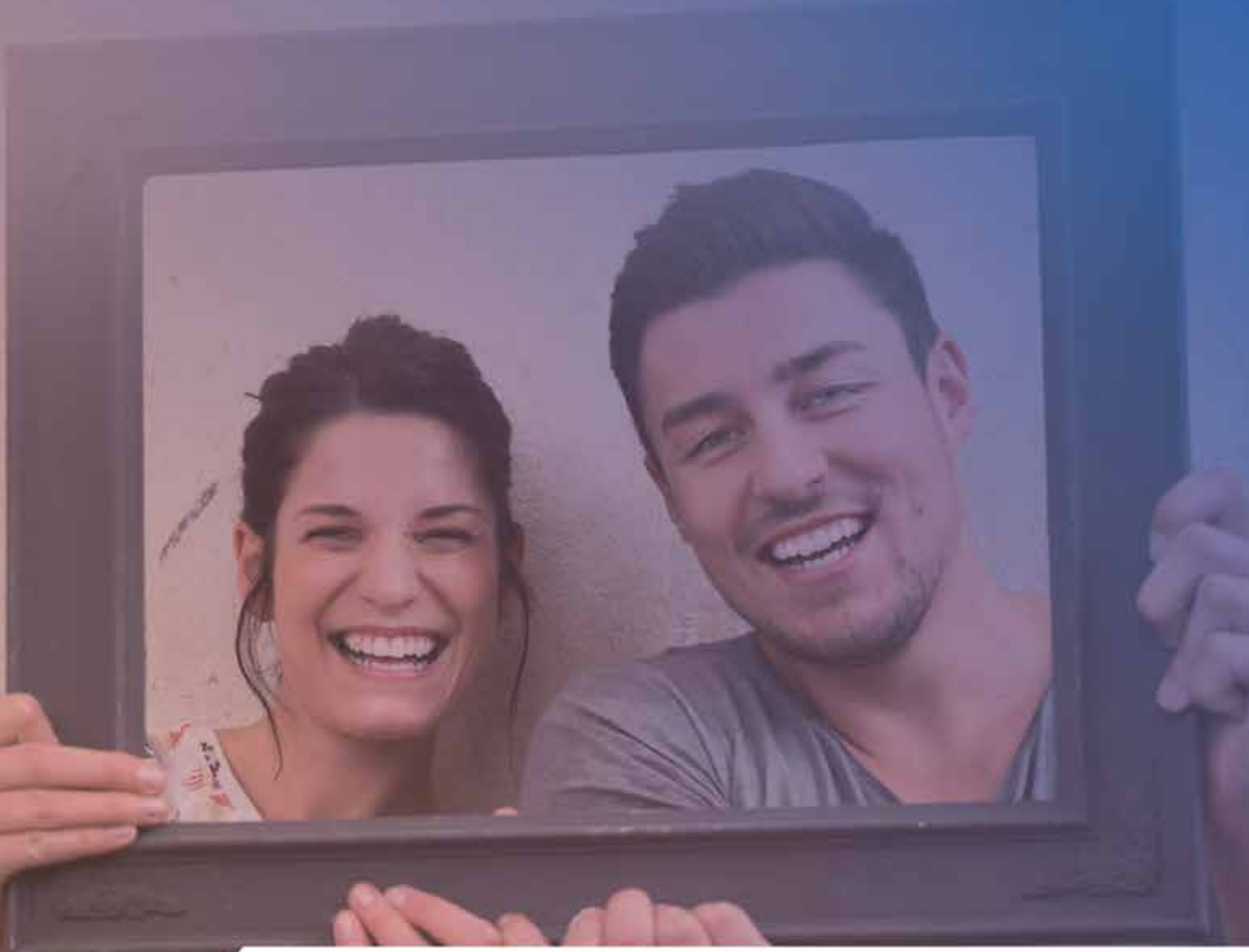
De este y muchos otros temas nos encargamos desde nuestro sector, asesorando y conteniendo al consultante, aportando nuestro granito de arena cotidiano, por llevar información fidedigna que genere operaciones seguras y clientes felices a toda la comunidad Inmobiliaria de la CABA. ★

# Comunicación Integral Inmobiliaria con respaldo y profesionalismo



Nos une la pasión inmobiliaria



# Disfrutá tu casa propia

Préstamos hipotecarios UVA

