

CU C I C B A

Agosto 2018

Año 01 - Número 01

EDICIÓN 10° ANIVERSARIO

¡FELICITAMOS A CUCICBA EN SU 10º ANIVERSARIO!

En **Finaer** acompañamos el esfuerzo y dedicación de todos los profesionales que forman esta importante Institución, y agradecemos el apoyo que siempre nos han brindado en aras de ofrecer siempre el mejor servicio para Garantizar Alquileres.

Tenés **FINAER**,
Tenés **GARANTÍA**

NUESTRO COLEGIO EN LA ACTUALIDAD



Nos encontramos con mucha emoción, celebrando los 10 años de CUCICBA, luego de un largo camino recorrido. Con el objetivo de jerarquizar y profesionalizar la actividad inmobiliaria, gestionando, regulando y promoviendo acciones en un marco de integridad, ética y responsabilidad social, lo que constituye nuestra misión como Colegio Profesional Inmobiliario.

Como institución de referencia para el matriculado, queremos llevar adelante este desafío diario de profesionalizar la actividad en el mercado inmobiliario.

Creemos que la capacitación, y la integración siguen siendo ejes de suma importancia en un Colegio que abre sus puertas a la sociedad, con la cual interactúa.

El lanzamiento de la primera edición de la revista CUCICBA en un Aniversario como este, representa la vigencia del papel en la era de los medios digitales, las redes sociales y de la información efímera e instantánea.

La creación de este medio de comunicación propio viene a ocupar un lugar de vital importancia para el colegiado, su revista, y nuestro desafío como institución de brindar a través de ella, un contenido editorial y gráfico de calidad, que le permita mantener su información actualizada y salir del colegio, teniendo presencia en ámbitos sociales, eventos, exposiciones y con otros Colegios que han tenido la amabilidad de

acompañarnos, como el de Abogados, Arquitectos, la Cámara Inmobiliaria Argentina, nuestros colegas de Uruguay, de Brasil, destacando una vez más el concepto de sinergia. (del griego, cooperación, donde la acción de dos o más partes generan un efecto superior al que se conseguiría con la sumatoria de cada efecto individual).

Desde CUCICBA fomentamos el cumplimiento de la Ley 5859 que prohíbe el cobro de honorarios al inquilino en las locaciones de vivienda en nuestra Ciudad. Sin perjuicio de ello, y con total certeza que dicha ley es inconstitucional e injusta, realizamos diversas acciones ante la Justicia, como así también planteos en cualquier escenario que fuera posible, medidas que seguiremos haciendo hasta que nuestros legítimos derechos sean repuestos.

El fundamento de las acciones judiciales instauradas por nuestra parte, radican en que los profesionales inmobiliarios trabajamos como intermediarios entre inquilinos y propietarios, prestamos servicios a uno y otro por igual y ambos se ven beneficiados por nuestro trabajo y asesoramiento, dando a ambas partes seguridad jurídica. (Por lo que resulta injusta la prohibición de cobrarle a una de ellas).

Tanto inquilinos como propietarios son importantes, no somos mandatarios ni de uno ni de otros, los corredores inmobiliarios somos intermediarios.

Por otra parte, enérgicamente repudiamos las declaraciones y acciones efectuadas a representantes de nuestro sector por parte de activistas, camuflados de trabajadores sociales, que se encuentran respaldados por sectores políticos.

Finalmente, les comunicamos que desde CUCICBA seguiremos realizando permanentes acciones en beneficio de nuestros matriculados, y por consiguiente de la sociedad, porque nuestro trabajo es un servicio a toda la ciudadanía, sin importar el sector o situación que se encuentre.

Desde mi lugar afirmo que junto a los demás directivos que me acompañan seguiremos alzando la voz, cada vez que nuestra actividad se ve avasallada, defendiendo el derecho de nuestros matriculados a percibir una justa retribución.

Gracias por acompañarnos y bienvenidos a esta edición de lanzamiento!

Armando Pepe
Presidente CUCICBA



PRESENTA

PROPERATI

el mejor camino a tu próxima casa

www.properati.com.ar







**Colegio
Profesional
Inmobiliario**

AGOSTO 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:

CI. Alejandro Bennazar

Arq. José Rozados

Dr. Eduardo Awad

Dr. Jorge Martín Irigoyen

CIU. Wilder Ananikian

João Teodoro da Silva

Mart. Samuel Roberto Kotlar

Arq. Augusto Penedo

Arq. Damián Tabakman

CI. Juan Carlos Donsanto

Salvador Curutchet

Christian Donatti (Agencia Itatica)

AGENCIA DE PRENSA

Open Group

AGENCIA DE MEDIOS

Zuker Publicidad

ARTE

Dolores Fontecha Morales

FOTOGRAFÍA

Patrick Wasielewski

César Reynoso

FOTOGRAFIA DE TAPA

Shutterstock, Inc.

PRODUCCIÓN GENERAL

Annie Ballandras

annieballandras@gmail.com



CONTENIDO | AGOSTO 2018

03 EDITORIAL

18 REPORTE
INMOBILIARIO

20 COLEGIO
PUBLICO DE
ABOGADOS

26 CAMARA
INMOBILIARIA
URUGUAYA

28 CAMARA
DE BRASIL

38 CEDU

44 JUAN CARLOS
DONSANTO

48 REPORTAJE.
SECRETARIO
DE VIVIENDA

REVISTA CUCICBA, Año I, Edición N1. Impreso en
Help Group SRL, Colombres 1333 of. 5. CABA. Agosto
2018. Queda prohibida la reproducción total o parcial
del material publicado. Propietario y editor respon-
sable CUCICBA. El contenido de los avisos publicita-
rios 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.



08

INSTITUCION

Los objetivos son claros: abrir el Colegio a la sociedad. Desde que tomé la presidencia anuncié que vamos a sacar las rejas virtuales que no les permitía ni a los matriculados ni a la gente particular acceder al Colegio.

10

LOS PIONEROS

Desde la época en la que se luchaba por lograr la sanción de una ley que permitiera contar con un Colegio Profesional a la fecha, se ha recorrido un largo camino.

14

CIA

Con ese propósito, algunos líderes del sector inmobiliario, allá por los años 1980 fundaron la Cámara Inmobiliaria Argentina, nucleando a martilleros y corredores inmobiliarios de todo el país.

22

LEGALES

La creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) constituyó un verdadero hito en el ámbito de la ciudad.

30

FISCALIZACION

El art. 21 establece como funciones del Colegio Profesional Inmobiliario Controlar el ejercicio de la profesión y/o actividades de los colegiados de toda la Ciudad de Buenos Aires.

34

ARQUITECTURA

El Gobierno de la Ciudad está encaminado a la revisión y reemplazo de su Código de Planeamiento Urbano, que no terminará siendo un verdadero plan urbanístico, pero si tomará decisiones.

10 AÑOS DE CRECIMIENTO

Entrevista al Sr. Armando Pepe, Presidente del Colegio Profesional Inmobiliario y a la Sra. Marta Liotto, Vicepresidente de la institución.

Con motivo del 10º aniversario del Colegio Profesional Inmobiliario, nos encontramos junto al Presidente de la institución Sr. Armando Pepe y a la VicePresidenta, Sra. Marta Liotto, con quienes analizamos algunos aspectos destacados desde que su lista, “Futuro Inmobiliario” se impuso frente al oficialismo el 27 de septiembre del 2017.

“Hemos aumentado la cantidad de Seminarios de capacitación para los colegiados, con concurrencia superior a 200 personas en cada encuentro. Tenemos un Taller de Italiano, donde se inscribieron 93 colegiados, un Coro, Agrupación coral CUCICBA, y un Taller de Teatro, que realiza 1 a 2 obras anuales en la entidad. Además, la cantidad de matriculados sigue creciendo, sumando 260 nuevos profesionales hasta la fecha” Afirma Armando Pepe.

“Los objetivos son claros: abrir el Colegio a la sociedad. Desde que tomé la presidencia anuncié que vamos a sacar las rejas virtuales que no les permitía ni a los matriculados ni a la gente particular acceder al colegio y principalmente abrir nuestras puertas a la sociedad, que puedan dejar de ser atendidos en planta baja para venir a conocer nuestras instalaciones en el primer piso, y todos los servicios que brindamos.

Sus autoridades siempre están en el Colegio, dedicados a brindar una atención personalizada.” Armando.

Por otro lado cabe destacar que hay una difusión local y nacional como nunca tuvo el Colegio en los medios de comunicación, presencia en radio, televisión, prensa, y comunicación constante con los periodistas.

El lanzamiento de la primera edición de la revista CUCICBA sin dudas es un hecho que vale la pena destacar, en un momento donde las redes sociales y los medios digitales tomaron protagonismo, sin embargo el papel, la

experiencia de la información impresa sigue vigente y nada mejor que celebrar los 10 años de esta institución de la mano con la creación de este medio de comunicación.

“Los colegiados a veces ven los mails pero no leen en detalle la información que se les envía, por eso esta revista tiene como objetivo ser una herramienta de comunicación, destacando la importancia que tiene su Colegio, lo que están realizando sus dirigentes para la sociedad y para esta profesión. Nosotros no compramos este lugar sino que este lugar lo ganamos con los votos de los colegiados y estamos trabajando permanentemente para ellos.” Armando.

Por su parte Marta Liotto expresa: “Tenemos como principal objetivo jerarquizar a la profesión, que el matriculado este posicionado como una herramienta importante en la sociedad. El corredor inmobiliario sin dudas desarrolla una tarea profesional onerosa, que tiene su rédito económico con un trabajo social importante. Ni más ni menos que comprar o vender el sueño de un techo propio o de un proyecto comercial. Hay gente que sólo puede acceder a comprar una propiedad a lo largo de su vida y hay quienes ponen todas sus ilusiones en el comercio, en un proyecto laboral que les permite crear algo propio, esto implica muchas cosas para el ser humano: Acompañar ese proceso de cambio tan importante para nosotros es un orgullo.”

“Tenemos un rol fundamental y debemos concientizar al matriculado de su función en la sociedad y luego trabajar en el afuera. Pero empezar por las personas. Somos una de las profesiones en paridad con los abogados, ingenieros, con los arquitectos. Los gobernantes deben valorizar nuestro trabajo, que es muy contenedor.” resalta Marta.

Como mujer, Vicepresidente del Colegio, Marta aporta su mirada femenina de la profesión: “Empezar por darnos cuenta que la actividad del corredor inmobiliario es muy



importante a nivel social principalmente. El hombre a veces lo ve desde un ámbito más comercial, pero las mujeres lo vemos desde la contención que esto implica, de acompañar al colega y al cliente. Son muchas las dificultades y adversidades, pero tenemos esperanza de salir adelante.”

En cuanto a los objetivos a corto plazo “De acá a fin de año, queremos iniciar una acción contra las franquicias. Tomar este camino que ya se empezó en otras gestiones pero ahora vamos a poner foco directo, y por otro lado trabajar en modificar la relación con las áreas gubernamentales. Para nuestro Colegio es muy importante mantener un diálogo constante de integración.” Marta.

Dos grandes acontecimientos han ocurrido recientemente y sus autoridades lo comparten en este Aniversario del Colegio:

“Recientemente hemos logrado firmar un acuerdo de trabajo conjunto con el RENAPER, Registro Nacional de las personas, por el cual nuestro Colegio, al igual que el Colegio de abogados de la Ciudad de Buenos Aires y el de escribanos, va a tener toda la información que consta en tal registro, al cual van a poder acceder todos nuestros colegiados. Esto representa una herramienta de gran utilidad para verificar la identidad de las personas y su existencia para la concreción de operaciones inmobiliarias. El mismo fue firmado por el Director del RENAPER, Ing. Juan José D' Amico. Estamos ahora trabajando con algunos detalles técnicos para tener dos veces por semana una persona del RENAPER en un escritorio en nuestro Colegio para que nuestros matriculados y sus familiares puedan obtener aquí su DNI y su pasaporte, brindando de esta forma un servicio más al matriculado.”

Por otro lado queremos destacar otra gran noticia para los matriculados:

“Hemos realizado un acuerdo de colaboración insti-



tucional internacional muy importante en el mes de julio entre nuestro Colegio y el Consejo General de los Colegios profesionales de los agentes de la propiedad inmobiliaria de España. Su sede central se encuentra en Madrid. Nuclea a 46 Colegios profesionales en toda España. Esto además de un intercambio cultural para ambas instituciones, permite ampliar la difusión de la cartera de propiedades, pudiendo publicar las mismas en cada sitio respectivo, tanto de España como de Argentina. La nuestra, es la primera institución a nivel nacional y a nivel ciudad que tiene un acuerdo con uno de los países más importantes de la Unión Europea, como es España. El acuerdo fue firmado por Horacio Alfredo Mason en Madrid, representante de nuestra entidad y ratificado luego por el Presidente, Armando Pepe en Buenos Aires.”

Cabe destacar que CUCICBA firmó también un convenio con 24 asociaciones y organizaciones del sector inmobiliario Nacional con el objetivo de impulsar el crecimiento de la actividad de los inmobiliarios.

Nuestra MISION

Jerarquizar y profesionalizar la actividad inmobiliaria, gestionando, regulando y promoviendo acciones en un marco de integridad, ética y responsabilidad social.

Nuestra VISION

Ser la institución de referencia de la actividad inmobiliaria, concretando el desafío de la profesionalización de excelencia en un futuro cercano, capacitando a nuestros matriculados, e integrando a los colegios del interior, fomentando mejores prácticas con otros integrantes de la industria inmobiliaria y generando información inobjetable para los medios y la opinión pública. *



LOS PIONEROS

“Todo comienzo tiene su encanto.”

-Johann W. Goethe.-

Entrevista a la Primera Comisión Directiva de CUCICBA:
Cl. Hugo Mennella (Presidente), Cl. Carlos Sotelo (Vicepresidente),
Cl. Norberto Mosquera (Tesorero) y Cl. Fernando Cancel
(Pro Tesorero y Jefe de Prensa).

Fuente Bibliográfica: Anuario I - 2010 CUCICBA

Nuestra etapa fue maravillosa. Luchamos mucho para tener una ley lógica en el mercado inmobiliario, que regulara principalmente nuestra actividad profesional.”
Hugo Mennella.

Desde la época en la que se luchaba por lograr la sanción de una ley que permitiera contar con un Colegio Profesional a la fecha se ha recorrido un largo camino. Con el objetivo de profesionalizar el ejercicio de la actividad inmobiliaria y aportar un beneficio a la sociedad, la evolución y jerarquización de la misma se inicio con la Ley 25.028 la cual dispuso que para ejercer la profesión en cualquier punto del país se debería contar con un título universitario de corredor. Este trabajo continuó al entrar

en vigencia la Ley 2340 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, con la creación de CUCICBA.

SU HISTORIA

En el 2004 se presenta un proyecto de Ley de creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios, por la Cámara Inmobiliaria Argentina impulsada por el Diputado Jorge Enríquez el cual fue aprobado por la Legislatura y sancionado con fecha 23 de noviembre de 2006 como Ley 2175. Vetada luego por el Poder Ejecutivo el 28 de diciembre de 2006 mediante el decreto N°2334. Esta ley constituye el antecedente inmediato de la actual Ley 2340, Ley del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios publicada en el boletín oficial el 25 de junio de 2007.



ARGENPROP.COM

90%

**de los interesados
visitan nuestro sitio**

Aprovechá nuestro exclusivo
sistema de puntos y vendé más rápido.

www.argenprop.com | comercial@argenprop.com | 0810-999-2527



Cl. Armando Pepe



Cl. Hugo Mennella



Cl. Carlos Sotelo

Ya para diciembre de ese año se sanciona el Decreto N° 1784 donde se designa a los integrantes de la Comisión Normalizadora, propuestos por la Cámara Inmobiliaria Argentina, la Cámara Argentina de la Propiedad horizontal y Actividades Inmobiliarias, la Asociación de Balanceadores y Corredores Inmobiliarios y la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios. Nace con la Ley 2340 la colegiación obligatoria para los Corredores Inmobiliarios.

Quien desee comprar o alquilar debe poseer la tranquilidad de que realizará una operación segura con quien lo sabrá orientar y sabrá tasar con criterios adecuados.

Hasta el 2007 no se contaba con un organismo que reglamentara, controlara y representara legalmente al corredor inmobiliario. Siendo su existencia de vital importancia para garantizar los derechos y obligaciones.

El Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires se implementa entonces, para cumplir sus funciones legales de fiscalización, matriculación, defensa de sus derechos, organización de cursos de capacitación y actualización del profesional. Sin duda la tarea fue lograda, en un marco de crecimiento profesional, modelo de gestión y cooperación.

En esta etapa inicial asumieron sus



Cl. Fernando Cancel



Cl. Norberto Mosquera

primeras autoridades, se llevaron a cabo los actos asamblearios, se integraron las comisiones de trabajo.

El 8 de Julio de 2009 en el Auditorio del Edificio de la calle Chacabuco 314, CABA tuvo lugar la primera Asamblea Anual Ordinaria del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires. En dicha ceremonia Hugo Mennella hizo referencia a la creciente jerarquización profesional de los corredores inmobiliarios, al importante marco regulatorio que brindaba la Ley 2340 a la actividad inmobiliaria y a

la creación de CUCICBA como ente público que en adelante tendría a su cargo el gobierno de la matrícula habilitante para el ejercicio de la profesión y poder velar por los derechos de sus profesionales.

Las primeras comisiones de trabajo creadas por el Consejo Directivo fueron:

- Fiscalización y matriculación
- Prensa y difusión
- Eventos, protocolo y RRPP
- Capacitación
- Cultura
- Servicios al socio
- Biblioteca
- Legislación
- Editorial

“Queremos transmitir que nosotros, los pioneros, vinimos a formar este Colegio con una ilusión: dignificar nuestra profesión. Difundir y dar a conocer el Colegio fue muy laborioso, ya que la gente ignoraba su existencia. Fueron 3520 inmobiliarios para matricular en 18 meses, lo cual representó un gran trabajo.”

Para concluir, no podemos dejar de agradecer y destacar el trabajo que han realizado sus fundadores, los pioneros, para sentar las bases y encaminar el accionar del Colegio y la jerarquización del profesional inmobiliario. ★




¿Necesitás alquilar y no contás con
una garantía inmobiliaria?



GARANTÍAS INMOBILIARIAS

»» ES LA SOLUCIÓN ««

*Garantía inmobiliaria para vivienda
o local comercial.*

(0221) 421-2816 / (0221) 423-6421 | www.ginmobiliarias.com.ar
garantias@ginmobiliarias.com.ar |    @gisabsas

RENOVADOS Y POSITIVOS AIRES EN LA CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA

Por Alejandro Bennazar,
Presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA).



El objetivo fundamental de las Cámaras gremial-empresarias a diferencia del rol de los Colegios es, además de asumir la representación sectorial, orientarse a la defensa y promoción de intereses propios de dicho sector.

A los representados por la **Cámara Inmobiliaria Argentina CIA**, se los puede definir como personas físicas y jurídicas de base asociativa que nuclean empresarios e individuos unidos por una actividad común y con el objeto de defender y promover sus intereses, independientemente de si son o no son Socios o sea independientemente de si pagan o no una cuota social, por lo que la CIA representa al sector en toda la Argentina y en su totalidad.

Con ese propósito, algunos líderes del sector inmobiliario, allá por los años 1980 fundaron la Cámara Inmobiliaria Argentina, nucleando a martilleros, corredores inmobiliarios y emprendedores que intermediaban entre quienes querían comprar, vender, alquilar una vivienda, local, empresa, campo, etc., también para comercializar loteos, transformando en barrios a zonas despobladas o creando urbanizaciones turísticas sobre la costa Atlántica.

Los operadores inmobiliarios fueron creciendo en calidad e idoneidad y profesionalidad. Los gobiernos legislaron y normaron el ejercicio profesional, creando leyes que obligaban a encuadrarse a ciertas exigencias que no todos lograron cumplimentar en tiempo y forma. Se produjo entonces una decantación, fortaleciéndose los más preparados y aquellos que



estudiaron y enfrentaron la realidad con proyección de futuro.

Mientras tanto, la Cámara Inmobiliaria Argentina venía acompañando al sector creando el **Instituto de Capacitación Inmobiliaria - ICI**. Más tarde concretó un convenio con la **Universidad Politécnica de Madrid - UPM**, por el que asumió el dictado del prestigioso **Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias - MDI**, estudio de nivel superior y título reconocido internacionalmente que jerarquiza al sector.

Al mismo tiempo en el sector se desarrollaba una fuerte actividad intelectual – del que participaron muchos docentes que ejercían en el Instituto de Capacitación Inmobiliaria – ICI – posibilitando que los profesionales pudieran acceder a gran cantidad de material que los actualizara, publicado libros

sobre la temática del sector – no existentes hasta ese entonces de autores nacionales y sobre la realidad nacional.

Como toda Institución que pretenda mantener su vigencia, la Cámara Inmobiliaria Argentina – bajo la gestión de un dinámico y empeñoso Consejo Directivo – enfrenta hoy una etapa de renovación y crecimiento, no sin antes tener que enmendar un ciclo de desajustes producto de las crisis que son de público conocimiento.

Este Consejo Directivo ha tomado como prioridad el reforzar el carácter Federal de la Cámara incorporando al Consejo Directivo a Profesionales Inmobiliarios del Interior del País que tanto en forma presencial como a distancia y por medio de la tecnología participan de las reuniones periódicas del Consejo Directivo y aportan la visión y pro-

Gracias a un despliegue de actividad comunicativa y de contactos personales de nuestros Directivos con autoridades gubernamentales; bancarias; instituciones del sector; medios de difusión gráficos, radiales, televisivos, tanto masivos como sectoriales; Colegios de martilleros, entre otros, han reposicionado a la Institución como Referente Nacional del Sector Inmobiliario.

blemática de los distintos rincones del país, incluyendo el hecho como en mi caso, de ser el primer Presidente en la Historia de los 38 años de la CIA que proviene del interior – San Pedro – Provincia de Buenos Aires. Debe resaltarse también la activa participación de la Cámara en ocasión del lanzamiento de los Planes de Créditos Hipotecarios por parte tanto de Bancos oficiales como privados, pudiendo instaurar la figura de “**pre-calificador crediticio**” a los inmobiliarios asociados a la Institución, agilizando de esta forma los trámites previos al otorgamiento de los créditos y acordando los tiempos de escrituración. Mediante innumerables reuniones llevadas a cabo en instalaciones bancarias – demostrando su gestión pro-activa – llevó a asociados y operadores del sector a las fuentes originarias de la oferta crediticia que dinamizó al sector, conociendo de esta forma primicias en cuanto a exigencias y trámites requeridos y agilizando el acceso al Crédito de sus clientes.

Poniendo en práctica el espíritu colaborativo que distingue en la actualidad a la Institución, contando con la colaboración de nuestros Directivos nos hemos integrado a toda mesa de negociación creada, tanto a nivel local como Nacional y ha convocado a otras tantas, para tratamiento de temas vitales para el sector.

La RED CIA, de próximo lanzamiento, complementará el propósito de mancomunar la participación de los inmobiliarios de todo el país, abriendo además una ventana hacia el exterior mediante convenios que se están acordando con las Cámaras y entidades afines de Uruguay; Brasil; la Florida (USA) entre otras.

Afianzando los objetivos de nuestros fundadores en cuanto a la profesionalización de sus operadores inmobiliarios, la Cámara Inmobiliaria Argentina da un fuerte impulso a su **Instituto de Capacitación Inmobiliaria - ICI** y

al Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias - MDI y la reciente **Escuela de Emprendedores Inmobiliarios Argentinos - EIA**, entidades educativas emanadas desde el riñón de la actividad específica. Asimismo ha revitalizado a la **Fundación de Estudios para Desarrollos Inmobiliarios (FEDI)**, con el propósito de impulsar a un estadio de nivel de enseñanza superior al actual de técnico terciario reimpulsando la creación del **Instituto Universitario de Negocios Inmobiliarios - IUNI**, donde hemos retomado las gestiones que se encontraban observadas y paralizadas en la CONEAU, resolviendo dichas observaciones, actualizando y mejorando contenidos y planificando el próximo lanzamiento una vez aprobadas las correspondientes gestiones.

Todo ello reflejado en las ahora renovadas instalaciones, modernas no solo en su aspecto estético sino también en lo funcional, logrando una positiva integración del personal administrativo, educativo, alumnado y Socios.

Hoy la CIA presenta aires nuevos, dinámicos, positivos, una institución fortalecida, referente del sector de gran trascendencia social, reconocida por autoridades gubernamentales y sectoriales, ejemplo de renovación y adecuación a una actualidad dinámica y participativa, complementando y apoyando la función de regulación y fiscalización de la matrícula y ejercicio de la profesión específica de los Colegios Profesionales Inmobiliarios.

La Cámara Inmobiliaria Argentina - CIA, desde el Consejo Directivo, personal administrativo y docentes, estamos a disposición de todos los Matriculados e Instituciones del sector, invitándolos a acercarse y transmitirnos sus inquietudes y propuestas y trabajar conjuntamente unidos desde el rol que a cada uno nos compete por el enaltecimiento e incumbencia de nuestra profesión. ★

**PREMIUM
GROUP**
felicita al
**COLEGIO
PROFESIONAL
INMOBILIARIO**

*Por los 10 años
de sus
destacados logros*



**Colegio
Profesional
Inmobiliario**

2008 - 2018



Tu *mejor* compañía para alquilar

www.garantiasparaalquilar.com.ar

RECALCULANDO

Reporte Inmobiliario®

Las escrituras desde el año pasado y sobre todo a partir del segundo semestre daban cuenta de una recuperación de las compraventas creciendo interanualmente en torno al 40%, impulsadas por el crédito hipotecario UVA como factor impulsor de tamaño crecimiento.

El nuevo contexto de tipo de cambio y la incertidumbre que por estos momentos se transita, todo más atado a lo financiero que a la economía real y productiva, impone una revisión completa de toda planificación de ventas y objetivos a alcanzar que en general habían sido pensadas para un marco promisorio que nada tiene que ver con el actual.

Días atrás, a comienzos de Julio, en una charla en CUCICBA precisamente, intentamos revisar a partir de indicadores y estadísticas de donde veníamos y hacia donde nos dirigíamos en el mercado inmobiliario.

Tanto fue así que el stock de créditos hipotecarios en porcentaje del PBI prácticamente se triplicó en menos de dos años. Permaneciendo aún en términos insignificantes con relación a otras economías del mundo lo que auguraba el enorme potencial de crecimiento del mercado de la mano de las hipotecas.

Así, estábamos hasta la fuerte apreciación del dólar de mayo y junio a lo que se sumó también el importante incremento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Ese combo provoca que a los actuales niveles de cotizaciones de oferta para calificar a la compra de un monoambiente usado al precio solicitado como promedio para la ciudad hoy sea necesario demostrar un ingreso un 176 % más alto que hace un año atrás para acceder a la financiación del 80 % del mon-

VALORES DE OFERTA EN FUNCIÓN DE 33.566 CASOS DEPURADOS PUBLICADOS EN EL BUSCADOR DE PROPIEDADES DE REPORTE INMOBILIARIO

VALOR MEDIO POR M2		
AMBIENTE	A ESTRENAR	USADOS
1 AMBIENTE	2790	2765
2 AMBIENTES	2910	2596
3 AMBIENTES	2905	2464
4 AMBIENTES	3080	2306
5 AMBIENTES +	3037	2084

VALOR MEDIO			
AMBIENTE	A ESTRENAR	USADOS	ESTRENAR/USADO
1 AMBIENTE	99000	93500	6%
2 AMBIENTES	135000	117600	15%
3 AMBIENTES	200000	155000	29%
4 AMBIENTES	334750	213500	57%
5 AMBIENTES +	430000	297500	45%



SIMULACION DE CREDITO HIPOTECARIO

LINEA BANCO NACIÓN - SIN ACREDITAR HABERES - TNA: 8 % - CFT: 8,54 %								
AMBIENTES	ALQUILER MENSUAL	VALOR MEDIO U\$S	VALOR EN PESOS AL 29/06/2018	20 % LTV PESOS	PRESTAMO 80 %	CUOTA	INGRESO NEC	CUOTA/ALQUILER
1	8000	93500	2748900	54978	02199120	\$ 16.137,71	\$ 64.550,83	101,72%
2	9500	117600	3457440	691488	2765952	\$ 20.297,27	\$ 81.189,07	113,66%
3	13750	155000	4557000	911400	3645600	Supera Monto Máximo		
4	20000	213500	6276900	1255380	5021520	Supera Monto Máximo		

LINEA BANCO NACIÓN - ACREDITANDO HABERES - TNA: 6,5 % - CFT: 7,16 %								
AMBIENTES	ALQUILER MENSUAL	VALOR MEDIO U\$S	VALOR EN PESOS AL 29/06/2018	20 % LTV PESOS	PRESTAMO 80 %	CUOTA	INGRESO NEC	CUOTA/ALQUILER
1	8000	93500	2748900	549780	2199120	\$ 14.186,46	\$ 55.603,86	77,33%
2	9500	117600	3457440	691488	2765952	\$ 17.769,49	\$ 69.935,98	87,05%
3	13750	155000	4557000	911400	3645600	Supera Monto Máximo		
4	20000	213500	6276900	1255380	5021520	Supera Monto Máximo		

to necesario para comprar esa unidad. Tamaño salto, frente a salarios que aumentaron en el mejor de los casos un 25 %, reduce a un mínimo la proporción de asalariados con capacidad de calificar al crédito para la compra de una vivienda.

Por ende, ya en este segundo semestre al menos, no se podrá contar con el combustible del crédito para mantener una marcha sostenida del mercado inmobiliario.

Las cotizaciones en dólares previas al tembladeral cambiario, abrieron un abismo imposible de ser atravesado por la capacidad de pago y endeudamiento de la demanda.

Los mercados, se sabe, ajustan buscando el equilibrio. O lo hacen por precio o lo hacen por cantidad. Y el mercado inmobiliario de este segundo semestre atravesará por este dilema. Ser consciente y claro en el diagnóstico es también el primer paso de toda recuperación. ★



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

UN MENSAJE PARA LA SOCIEDAD

El Dr. Eduardo Awad, Presidente del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal (CPACF).



Tenemos como principales objetivos mantener los servicios que el Colegio brinda a sus matriculados, sumar utilidad para el profesional, defender la dignidad del abogado, de la profesión y de la Constitución Nacional. Esto es lo que espero de mi gestión y de mi Colegio” afirma Eduardo Awad.

Cabe destacar que el Dr. Eduardo Awad asumió como Presidente del Colegio Público de Abogados de la Capital en el marco de una emoti-

va ceremonia que se desarrolló en el Salón Auditorio de la sede de Avenida Corrientes 1441.

Awad, es por segunda vez la máxima autoridad de la entidad, pero es la primera vez que llega al cargo mediante las elecciones, ya que en la anterior oportunidad debió asumir tras el fallecimiento del por entonces Presidente, Dr. José Roberto López. “Actualmente este Colegio tiene un Presidente discapacitado (no vidente), y esto representa un mensaje para la sociedad”, reflexiona el Dr. Awad.

“Argentina es un país con 6 millones

En relación con el debate sobre la Ley de honorarios, que ya está votada el Presidente del Colegio afirma que la Unidad de medida arancelaria, UMA está fijada y se trabaja constantemente para que el abogado tenga un honorario digno que respete esa unidad en el ejercicio de su profesión.

de personas que tienen diferentes discapacidades, debemos desde nuestro lugar luchar para aportar a mejorar el nivel de vida de la sociedad en conjunto”.

Con respecto a la relación con el Colegio Profesional Inmobiliario: “CUCICBA es muy importante para nosotros dado a que vamos a generar reuniones y tener actividades en conjunto. Principalmente hay que poner foco en la capacitación del profesional y lograr sinergia entre instituciones.” afirma.

En relación a los temas para trabajar en corto plazo, básicamente el Colegio destaca la Defensa constante de la Constitución Nacional, de la dignidad del abogado, de aumentar y mejorar los servicios, trabajar en constante capacitación del profesional, aumentar las salas de reuniones para resolver temas urgentes, focalizar en una gestión dirigida al matriculado, y principalmente seguir estando abiertos a recibir a los matriculados y mantener un diálogo constante de los temas que los preocupan y son de su interés.

Para concluir, el Dr. Awad señala que esta institución es un Colegio de y para todos los abogados. ★

¿Buscás Tecnología?

Buscás  **xintel**

ÚNICO SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN
INTEGRAL INMOBILIARIO



30 años en LATAM

Argentina, Uruguay, Paraguay, Chile y Perú

☎ +5411 3034 7555 📞 +5411 3533 6273 🌐 www.xintel.com.ar

CONSULTE POR PROMOCIÓN EXCLUSIVA PARA CUCICBA

LA LEY 5859

Por el Dr. Jorge Martín Irigoyen, Abogado.



En la conmemoración del décimo aniversario del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, oportunidad en la que los profesionales que se dedican a la actividad deberían ser reconocidos por las autoridades locales, resulta paradójico que tengamos que escribir acerca de una norma tan retrógrada, arbitraria e incongruente como la Ley 5859 de CABA que tanto ha perjudicado en su corta vida al mercado inmobiliario. Una década atrás, la creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) constituyó un verdadero hito en el ámbito de la ciudad, puesto que resultó un avance normativo e importó un reconocimiento de los habitantes de la de Buenos Aires a través de la Legislatura Porteña a la importancia y relevancia que tienen los profesionales inmobiliarios para el desarrollo económico y social.

Si bien la profesión de corredor inmobiliario había tenido amplia y

pacífica recepción por parte del Código velezano y las normas que se dictaron en consecuencia, no es menos cierto que existían determinados aspectos que merecían cierta regulación y de ahí la sanción de esta importante

La Ley 5859 vino a modificar los principios de la Ley 2340, afectando incluso la vigencia de los arts. 1350 y 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación e incluso de la Constitución Nacional y mediante una retórica demagógica populista y equivocada pretendió confiscar los honorarios de los corredores inmobiliarios

ley por parte de la ciudad. **El corredor inmobiliario es un profesional cuya función es intermediar en materia de negocios inmobiliarios, poniendo en contacto a dos partes para que lleven a cabo un negocio jurídico de relevancia social.** Ahora bien, cuando esta intervención resulta eficaz, esto es cuando se logra la concreción del negocio por las partes, nace el derecho y razón de ser del honorario, de la justa retribución a una labor que no siempre es sencilla y que la Ley 2340 en su mayor parte dejó librada al acuerdo de voluntades, en consonancia con la legislación nacional. Cuando no lo hizo de este modo, tal es el caso de las locaciones de vivienda urbana, cuanto menos fijaba un techo razonable a tal retribución. Lamentablemente la Ley 5859 vino a modificar los principios de la Ley 2340, afectando incluso

Exhortamos a que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires acepte los errores incurridos para que no se siga profundizando el daño causado, pues de lo contrario, propietarios, inquilinos y corredores inmobiliarios veremos cómo se tira por la borda un mercado como el de los alquileres de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

la vigencia de los arts. 1350 y 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación e incluso de la Constitución Nacional y mediante una retórica demagógica populista y equivocada pretendió confiscar los honorarios de los corredores inmobiliarios en los supuestos de locaciones de vivienda urbana, impidiendo el cobro de los mismos a los inquilinos.

Y aquí radica su mayor arbitrariedad que es la prohibición de cobrarle a una de las partes que contrata por la intermediación. La ilegítima ley local rompe la armonía normativa nacional y pretende convertir a los profesionales inmobiliarios en mandatarios de los propietarios en materia de locaciones de vivienda ya que solo ellos están obligados al pago de sus honorarios, perdiéndose así su rol esencial, que es el guardar equilibrio entre locadores y locatarios, es decir, intermediar en la concreción de un alquiler de vivienda en Buenos Aires.

La Ley 5859 echó por tierra lo bueno que se había logrado al amparo de la Ley 2340, causando un grave perjuicio a los profesionales inmobiliarios.

El contrasentido de pretender discutir en el siglo XXI el rol de los corredores inmobiliarios y la naturaleza jurídica de sus honorarios tampoco logró los objetivos planteados por sus defensores. En efecto, mediante la carga de mayores costos a los oferentes del mercado de alquileres de vivienda dicho incremento se vio reflejado en un aumento de los precios de los arriendos.

Lamentablemente, vemos como el Gobierno de la Ciudad considera al corredor inmobiliario como un costo. No discierne sobre la importancia del servicio profesional que brinda seguridad jurídica y certeza al negocio inmobiliario, de gran utilidad para la ciudadanía.

Lo preocupante de toda esta situación de descalabro que ha provocado la Ley 5859 es que sus impulsores, asociaciones y entidades sin representatividad en el mercado inmobiliario,

lejos de aceptar los errores en que han incurrido, pretenden redoblar los equívocos exigiendo alocadas propuestas de fijación de precios máximos e impuestos a las viviendas ociosas. A esta altura, podemos decir que muchas de ellas muy pocos les interesan los inquilinos, solo buscan sacar un pretendido rédito político que de prosperar será efímero, ante el estrepitoso fracaso que toda medida populista e intervencionista causa en los mercados.

Exhortamos a que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires acepte los errores incurridos para que no se siga profundizando el daño causado, pues de lo contrario, propietarios, inquilinos y corredores inmobiliarios veremos cómo se tira por la borda un mercado como el de los alquileres de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Es hora de que empiecen a escuchar a los que verdaderamente conocen esta materia que son los profesionales inmobiliarios.

Estas razones, entre otras, nos han llevado a la más férrea convicción de que la ley 5859 resulta inconstitucional desde todo punto de vista, tal lo hemos expresado en las diversas acciones judiciales encabezadas por este Colegio Profesional Inmobiliario y que afecta directamente la dignidad y el derecho a ejercer una actividad lícita, al coartar ilegítimamente la chance a todo profesional matriculado de cobrar por sus servicios a una de las partes que lo utiliza, desnaturalizando su rol de intermediario, así como los elementos distintivos del contrato de corretaje.

Dichas acciones colectivas y los cientos de amparos individuales presentados ante el Poder Judicial, han sido acompañadas por numerosas manifestaciones, concentraciones, marchas y reclamos en diversos medios públicos y ante los Tribunales de la Ciudad, lo que nos lleva a concluir que nuestro reclamo y labor inquebrantable no se verá mermada hasta que la voz de los profesionales inmobiliarios sea escuchada y seguiremos dando la lucha judicial necesaria hasta que se haga justicia. ★

¿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



4958-9500

¿POR QUÉ FINAER?



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**



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

**Giselda Covello
COVELLO**

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**



**TENÉS FINAER,
TENÉS GARANTÍA**

FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

30 AÑOS DE LA CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

WILDER ANANIKIAN

Presidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU)

Al cumplir tres décadas de la creación de la CIU, se logró formalizar el proceso de consolidación gremial de los operadores inmobiliarios del país. El esfuerzo que comenzó nucleando a unas 200 empresas de la zona sur del país, hoy supera el millar de empresas desperdigadas por todo el territorio nacional, más doce cámaras asociadas de los departamentos del interior.

CPI: ¿CUÁLES SON ACTUALMENTE LOS OBJETIVOS Y PROYECTOS DE LA CIU COMO INSTITUCIÓN?

Wilder Ananikian: En un tiempo de cambios tan dinámicos, como el actual, entre los objetivos estratégicos de la gremial está la permanente adaptación de los profesionales y las empresas al diseño del negocio inmobiliario del futuro.

En tal sentido, la gremial ha bregado por la aprobación de la Ley del Operador Inmobiliario, como marco jurídico de la actividad.

En favor de la profesionalización de los operadores, ha desarrollado de modo permanente intervenciones de formación, realizando cursos y talleres de actualización, creando el ICIU como institución académica para la formación de profesionales y divulgando información a través de un complejo sistema de periodismo especializado que produce literatura de apoyo profesional, información periodística segmentada y una revista institucional bimensual llamada *Ciudades*.

CPI: ¿CUÁL ES EL ESPÍRITU INSTITUCIONAL DESDE SU CREACIÓN?

W.A: Los principales objetivos de la CIU han sido la búsqueda de soluciones y alternativas para la problemática común del negocio inmobiliario, la siembra y germinación del espíritu gremial, y la mejora profesional de los operadores inmobiliarios de plaza.

CPI: ¿CUÁL ES LA SITUACIÓN DEL MERCADO EN URUGUAY, EN CUANTO A COMPETITIVIDAD?

W.A: La estabilidad de la economía nacional y la pre-

visibilidad de su política económica, permite que la plaza inmobiliaria uruguaya mantenga en la región un alto prestigio como refugio del ahorro en ladrillos.

El país cuenta para la inversión inmobiliaria con legislación específica de protección, que otorga beneficios y atractivos fiscales al inversor, y debido a la certidumbre de sus políticas públicas, representa un refugio seguro para el ahorro y la Inversión Extranjera Directa.

CPI: ¿QUÉ PROYECCIÓN PODRÍA BRINDARNOS PARA LO QUE RESTA DEL AÑO?

W.A: En el marco de una economía que tiene previsto un crecimiento del PBI estimado por organismos financieros internacionales de un 3,4%, una plaza financiera de libre circulación para metales y divisas, y una tasa de cambio que acompaña los ciclos de la región. La inversión inmobiliaria se estima en el entorno del 10% lo que asegura que se está frente a un país donde el negocio de bienes raíces tiene cimientos sólidos.

CPI: ¿EN RELACIÓN AL 2017, QUÉ AVANCES PODRÍA INDICARNOS EN CUANTO AL MERCADO DE BIENES RAÍCES?

W.A: Es un año muy especial, que hasta mayo se comportó en alza, con una muy buena temporada turística, donde aparecieron proyectos de gran porte en Punta del Este principalmente, cuyos protagonistas principales son argentinos.

Luego de mayo y hasta ahora estamos atravesando los



Presidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU) www.ciu.org, Miembro del tribunal Honor de la comisión de Ética de CILA (Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica) www.lacila.org, Past- Presidente e integrante del consejo consultivo de CILA.

avatares de la volatilidad de las monedas, esperando que se establezcan y cerremos un año mejor para el sector que en 2017.

CPI: ¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS PARA LOS ASOCIADOS DE LA CIU?

W.A: Los asociados de la CIU de todo el país, tienen acceso a cursos, materiales de formación, conferencias y vínculos comerciales a través de plataformas de negocios, asesoramiento legal y contable, además de beneficios exclusivos con empresas vinculadas al sector.

CPI: ¿QUÉ RELACIÓN TIENE LA CIU CON OTROS COLEGIOS O DEPARTAMENTOS?

W.A: La CIU mantiene vínculos nacionales, con empresas inmobiliarias de todo el país, como internacionales a través de diversas agremiaciones de negocios globales que abarcan todo el continente americano, a través de CILA (Confederación Inmobiliaria Latinoamericana) integrada por 19 países que

representan el 78 % del PBI de Latinoamérica y el 82 % de su población. Además de nuestro convenio con NAR de Estados Unidos, tenemos convenios de colaboración entre ellos con el Colegio Profesional inmobiliario, firmado el año pasado.

CPI: ¿QUÉ PERSPECTIVAS INMOBILIARIAS TIENE URUGUAY?

W. A: En el marco de la legislación de promoción de inversiones, para este año existen infinidad de proyectos inmobiliarios en marcha, que están amparados por los beneficios fiscales que marca la ley, en las diferentes plazas inmobiliarias del país.

CPI: ¿QUÉ PODRÍA DECIRNOS SOBRE LA SITUACIÓN DE LA LEY DEL OPERADOR INMOBILIARIO?

W. A: La CIU trabaja técnicamente junto a profesionales del derecho y legisladores desde hace mucho, en lograr una redacción óptima para la Ley del Operador Inmobiliario, cuya aprobación está a estudio del Parlamento. ★

BRASIL Y SUS CRISIS

Por João Teodoro da Silva
Presidente (licenciado) del Sistema COFECI-CRECI.

La paralización resultante de la huelga de los camioneros terminó. Pero los efectos negativos del movimiento se reflejarán por un buen tiempo en varios segmentos de la economía brasileña, entre ellos el sector inmobiliario.

Aunque hemos vivido un verdadero "boom" en el mercado inmobiliario entre los años 2005 y 2012, a partir de 2014 pasamos otra vez a convivir con la recesión y con el fantasma de la inflación, además del violento alzamiento de los intereses.

El reflejo negativo en el mercado inmobiliario fue mucho mayor que en otros sectores de la economía. Las ventas inmobiliarias pasaron a presentar caídas sucesivas y retornaron a los niveles del 2011.

El año 2017 nos brindó una ligera recuperación en relación a 2016, algo en torno al 10%, pero todavía insuficiente para generar euforia. A finales de ese año, sin embargo, una sucesión de números positivos en la economía (tasa SELIC y inflación en baja, alta en la producción industrial, incluso automovilística, récord en el índice Bovespa, balanza comercial positiva, PIB en crecimiento, desempleo en caída, etc.) indicaban que 2018 sería un año de plena recuperación. Sin embargo, no es lo que está sucediendo.

A pesar de la esperanza proporcionada por el alejamiento de Rousseff y la ascensión de Temer a la Presidencia de la República, innumerables acontecimientos de carácter más político que económico acabaron por bloquear el desarrollo esperado. Aunque hemos logrado éxito al limitar los gastos públicos a través de una Enmienda Constitucional y aprobar una tímida reforma laboral, la mayor y más necesaria reforma de la previsión, fracasó rotundamente.

Por último, la huelga de los camioneros paralizó el país por dos semanas causando enormes pérdidas a la economía privada y dejando una cuenta aproximada de 13 mil millones de Reales (unos 3.5 mil millones de dólares), resultado de las negociaciones de un gobierno federal debilitado con los

líderes de la huelga, que recaerá sobre los hombros de todos los brasileños bajo la forma de tributos. Pero no todo está perdido.

El mercado inmobiliario fue poco afectado por la huelga. La Caixa Económica, nuestro principal agente financiero inmobiliario, mantiene bajas las tasas de interés y no se movió en los límites de créditos, que recién habían aumentado, induciendo al mismo movimiento a los bancos privados que operan en el segmento.

El sector inmobiliario, uno de los más importantes de nuestra economía, tiene tecnología altamente competitiva y capacidad para proveer una demanda que aún registra déficit habitacional de más de seis millones de unidades.

Los precios siguen siendo estables y no hay indicios de ninguna disrupción mercadológica.

Podemos concluir que, aunque con la economía fragilizada, no faltará capital para el mercado inmobiliario que, en Brasil, prioriza el segmento habitacional.

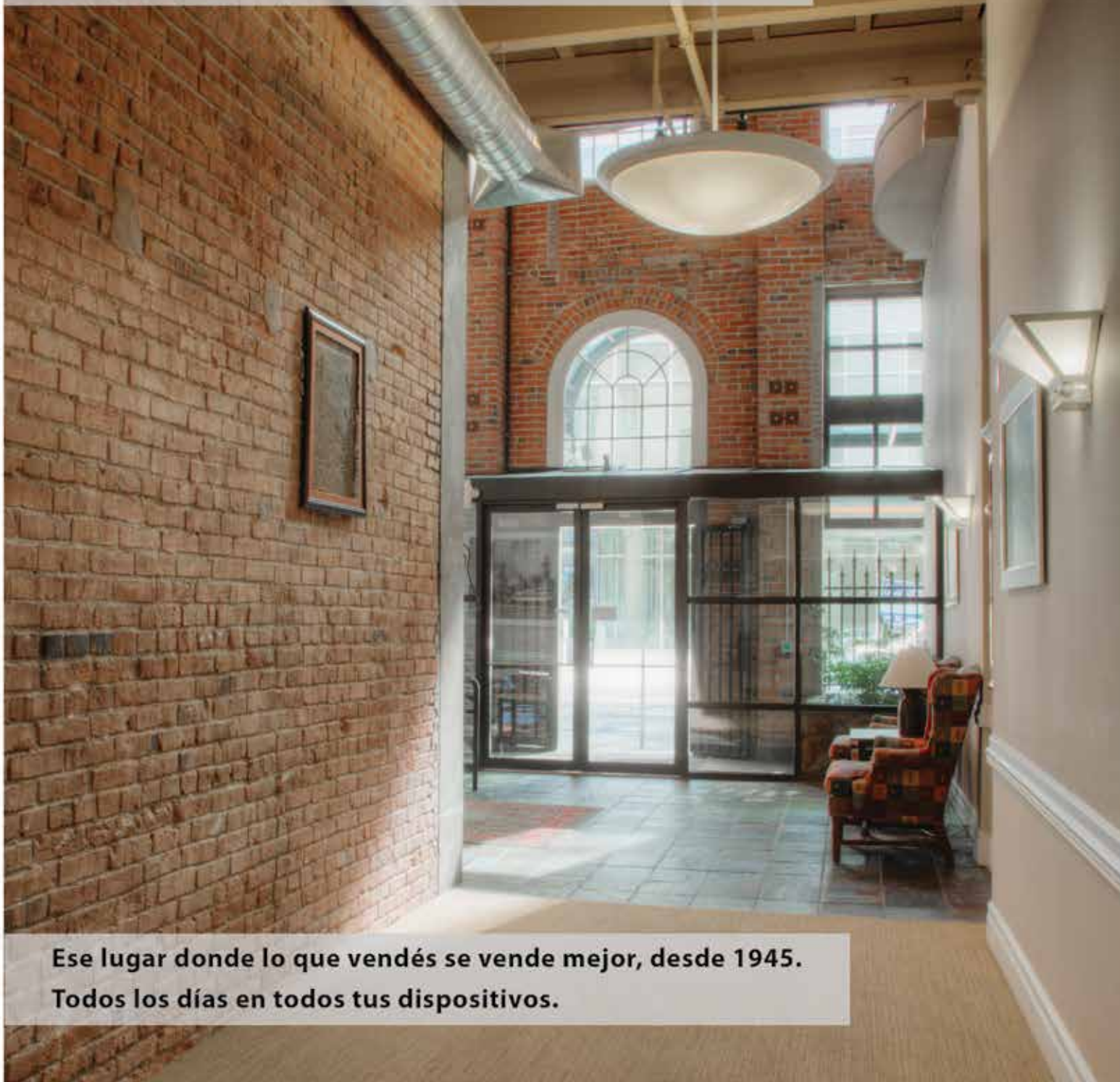
Además, la baja remuneración de las aplicaciones de capital incentivan la inversión inmobiliaria, haciendo buenas las perspectivas para el sector. ★



JOÃO TEODORO DA SILVA

Comenzó su carrera inmobiliaria en 1972. Actualmente, además de agente inmobiliario (Corredor) es director de la Industria de la Construcción en Curitiba (PR). Licenciado en Derecho, en Ciencias Físicas y Matemáticas y en Gestión de Negocios Inmobiliarios. Fue profesor en la PUC/PR. Es técnico en edificaciones y procesamiento de datos y cuenta con varios cursos de extensión universitaria de la Fundación Getulio Vargas.

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



DEPARTAMENTO DE FISCALIZACIÓN, INSPECCIONES Y
CONTROL DEL EJERCICIO PROFESIONAL

FISCALIZAR ES PROFESIONALIZAR AL MATRICULADO

Por Mart. Samuel Roberto Kotlar.

Jefe del Departamento de Fiscalización, Inspecciones y
Control del Ejercicio Profesional de CUCICBA.

Esta dependencia de CUCICBA está encargada de verificar y controlar el ejercicio de la profesión inmobiliaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y toda intermediación inmobiliaria que se produzca sobre bienes inmuebles situados en la CABA.

En el año 2007, más precisamente el 25 de junio del 2007, se publica en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el texto aprobado de la Ley 2340 que dicta la Legislatura Porteña, donde a través del artículo 17 de dicha ley, sanciona la creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) otorgándole la potestad del control de la matrícula profesional, según lo determinado en el artículo 4: ...Ente responsable, la matrícula de los Corredores Inmobiliarios estará a cargo del ente público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado que se crea por esta ley. A su vez, en el artículo 18 establece el control del ejercicio y matriculación y dice "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. Asimismo, el art. 20 le otorga Poder Disciplinario, el art. 21 establece como funciones del Colegio en el inc.1: Controlar el ejercicio de la profesión y/o actividades de los colegiados y el inc. 3: Tener a su cargo el control y gobierno de la matrícula. En función de esto último es que el 3 de abril del 2010 la institución crea el Departamento de Fiscalización, Inspecciones y Control del Ejercicio profesional a cargo del Mart. Samuel Roberto Kotlar.

Es así que a través de su cuerpo de inspectores/notificadores y el equipo de administración que posee, verifica que las ofertas del sector inmobiliario, en las cuales aparece un intermediario, sean ejercidas por un Corredor Inmobiliario debidamente matriculado ante el CUCICBA, según lo expresado en el art.15 de la ley 2340, que dice .."La persona no matriculada no puede ejercer actos de corretaje e intermediación inmobiliaria."

A su vez, a través del cuerpo de inspectores, se verifica que en cada oficina situada en la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires, donde se detecte la intermediación inmobiliaria, la misma se encuentre a cargo de un Corredor Inmobiliario debidamente matriculado ante CUCICBA y el mismo cuente con todas las obligaciones legales al día. Además se verifica el cumplimiento del resto de las leyes que atañen al sector para que toda la oficina inmobiliaria actúe con responsabilidad y probidad dentro de los cánones legales y de las resoluciones emitidas por el ente de contralor.

Actualmente una vez verificado el fiel cumplimiento de esto, a partir de la implementación de la resolución 362 del CPI, se ha comenzado a hacer entrega a las firmas y a su corredor inmobiliario titular matriculado, de un certificado que acredita que la misma se encuentra habilitada profesionalmente para desempeñar la intermediación inmobiliaria con plenitud y responsabilidad sujeto a las leyes vigentes.

Este Departamento de Fiscalización, Inspecciones y Control del Ejercicio Profesional, verifica también la ilegalidad que se produce en contraposición con lo que exige la ley 2340 en la Ciudad de Buenos Aires, formando expedientes administrativos por los cuales intima a los responsables de esas operatorias para que se coloquen a derecho matriculándose bajo los parámetros de la ley vigente o cesen en su accionar, y evitar las actuaciones de la justicia penal por lo determinado en el art. 247 del CPN "Usurpación de títulos y honores." que se transcribe: Código Penal: modificado (multa) por ley 24.286/93 y sustituido por ley 24.527/95.

Art. 247: Será reprimido con prisión de 15 días a un año el que ejerciera actos propios de una profesión para la que se requiriese una habilitación especial sin poseer título o la autorización correspondiente y será reprimido con una multa de \$750 a \$12.500 el que llevare insignias o distintivos de un cargo que no ejerciere o se arrogase grados académicos, títulos profesionales u honores que no le correspondieren.

Además, este Departamento de Fiscalización se dedica



Cl. Hernán Iradi - Secretario de CUCICBA

a verificar y controlar el ejercicio profesional que realizan los matriculados se ejerza en cumplimiento de la ley 2340 y las resoluciones emitidas por el Colegio Profesional Inmobiliario, realizando para aquellos en los cuales se verifican anomalías, expedientes administrativos por los cuales se generan intimaciones por cédula para que los titulares de las firmas inmobiliarias en infracción se ajusten a derecho, siendo pasibles de multas impuestas por la institución y el Hº. Tribunal de Disciplina. Este Departamento también es el encargado de notificar las cédulas de todos los sectores de la institución a matriculados e ilegales que posean domicilios en el ámbito de la CABA. Se reciben denuncias vía mail: fiscalizacion@colegioinmobiliario.org.ar y por **WhatsApp: 1538417451**.

Por ambas vías podrán enviar foto de operatoria ilegal o en infracción, informando la dirección exacta, link, fotos de la oferta y carteles, para que los administrativos y los inspectores del departamento den curso a la misma, realizando la investigación pertinente y en caso de corresponder, se labre el expediente, se realicen las inspecciones y se cursen las intimaciones del caso.

Todo el sector administrativo está abocado a la atención al público, ya sean ilegales, infractores de esta o de extraña jurisdicción, a fin de resolver la ilegalidad en la región metropolitana, dando estricto cumplimiento al ordenamiento legal y la función delegada por el Estado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Legislatura Porteña.

El sector provee los informes que se debaten luego en

Este Departamento también es el encargado de notificar las cédulas de todos los sectores de la institución a matriculados e ilegales que posean domicilios en el ámbito de la CABA.

la Comisión de Fiscalización del CUCICBA y se aprueban en Ho. Consejo Directivo y elabora la gacetilla de fiscalización mensual, donde da a conocer a la comunidad lo actuado y realiza informes sobre notas recibidas.

Todo el Departamento de Fiscalización, Inspecciones y Control del Ejercicio profesional trabaja en función de lo establecido en la ley 2340, las resoluciones emitidas por la institución y para la defensa del Corredor Inmobiliario matriculado que cumple con las normas vigentes día a día, esforzándonos cada vez más por brindar el mejor servicio.

También trabajamos en defensa de la comunidad y del bien común, tratando de terminar con la ilegalidad en beneficio de la fe pública.

Continuaremos en este camino que hemos emprendido en el año 2010 con suma idoneidad y conocimiento por la tarea, con la ayuda del Honorable Consejo Directivo y la Comisión de Fiscalización.

Vaya un especial agradecimiento a todos los administrativos/as e inspectores/notificadores que componen este Departamento de Fiscalización, Inspecciones y Control del ejercicio profesional por el esfuerzo diario en el cumplimiento de la tarea, sin el cual, sería imposible dar la batalla diaria.

Por su parte el Secretario del Colegio Profesional Inmobiliario, Sr. Hernán Iradi concluye:

“Nosotros al matriculado que está en regla lo ayudamos en el ejercicio de su profesión, mientras que esta comisión persigue al ilegal y al infractor para que cumpla con lo que la ley exige.”★

TRABAJAMOS POR UN COLEGIO SIN FRONTERAS



Colegio
Profesional
Inmobiliario



Consejo General de Colegios
Oficiales de Agentes de la
Propiedad Inmobiliaria de España

CUCICBA y El Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España firmaron un Convenio Marco de Colaboración Institucional y Comercial trascendental.



ITALICA

En Madrid, Horacio Mason, Representante Asambleario del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires en representación de sus matriculados, junto al Presidente de COAPI de España que representa a 46 Colegios de ese país, API Diego Galiano Bellon, firmaron el **Primer Convenio de Colaboración Institucional entre CUCICBA y el COAPI de España.**

El mismo fue refrendado en Buenos Aires por el Presidente de CUCICBA, CI Armando Pepe, y el Secretario del Colegio, CI Hernán Iradi.

Este importante acuerdo es el principio de un camino que CUCICBA Y el COAPI comienzan a transitar juntos, por el bien y el crecimiento de nuestra profesión a nivel global

COMENTARIOS AL CÓDIGO URBANÍSTICO

Por Arq . Augusto Penedo, Presidente del CPAU
Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.



La ley 2930, hoy vigente, dice que “*El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano y tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen*”.

El Gobierno de la Ciudad está encaminado a la revisión y reemplazo de su **Código de Planeamiento Urbano**, que no terminará siendo un verdadero plan urbanístico, pero si tomará decisiones que tendrán efecto sobre su edificabilidad y comprometerá la configuración futura de la ciudad.

Se plantea como un completamiento morfológico. Esto es completar en alturas lo que hoy ya hay consolidado, según diferentes áreas de la ciudad. Pero Buenos Aires, no es una ciudad homogénea; lo podrá ser en su alineación, pero no en sus alturas. *La batalla de la homogeneidad, a la europea, es una batalla perdida.*

El nuevo Código aún está siendo tratado por la Legislatura, es decir que podemos entender que aun está en proceso, esto nos lleva a destacar algunos aspectos que deberían ser tenidos en cuenta:

La ley establece la generación de cuatro instrumentos administrativos aplicados a la gestión.

Estos instrumentos son: el **Código Ambiental**, del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, el **Código de Habilitaciones** en la órbita de la Agencia Gubernamental de Control, el **Código Urbanístico** y el **Código de Edificación**, estos últimos en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, pero delegados en diferentes Subsecretarías del mismo. La fragmentación de dichos instrumentos, impulsados desde diferentes estructuras y áreas de Gobierno, dificulta la aplicación de los principios transversales que hacen a una visión integral del modelo y la gestión territorial, con superposiciones y contrapuntos

La Cuestión Medio Ambiental debería aparecer reflejada también en la propuesta.

En virtud de que los criterios de configuración volumétrica de las edificaciones quedarán reducidos a la consideración exclusiva de alturas y centro libre de manzana, parece necesario revisar los criterios de habitabilidad de los volúmenes edificados.



sobre las mismas temáticas y le quita eficiencia a la gestión de tramitaciones.

En este proyecto se aborda la estructura urbana desde una preocupación por la morfología, el completamiento del tejido y la densificación de corredores, y puede parecer adecuado, pero la gran heterogeneidad del tejido de la ciudad requeriría de un estudio más particularizado por sectores de la ciudad.

Se deben adoptar decisiones que muestren en cuales áreas de la ciudad se busca corregir o incentivar su desarrollo.

En los últimos años la construcción de viviendas en la CABA, ha resultado un buen negocio. Sino el mejor. Todo esto trajo un correlato en la configuración de la ciudad, una consecuencia clara y evidente: Las zonas central y norte se han transformado a partir de la inversión privada mientras que la zona sur, históricamente postergada, se encuentra una vez más, iniciando un proceso de remodelación y puesta

en valor a partir de la iniciativa pública (Ciudad Olímpica, Planes de villas, etc.).

Debemos alentar que estas acciones precipiten el interés del mercado por estas zonas de la ciudad, promoviendo y favoreciendo, con mejoras, la radicación de nueva población.

Sin embargo el borrador del Nuevo Código Urbanístico se limita a regular el espacio privado, sin definir los parámetros que guiarán las formas de desarrollo (renovación, reutilización, rehabilitación, preservación), en el dominio de lo público.

Por otra parte la dimensión del espacio verde público no se aborda como programa específico de intervención para el incremento de superficies con ese destino.

Los procedimientos de rehabilitación no se encuentran articulados con los de protección patrimonial. Resultaría necesario establecer un procedimiento común para las intervenciones de puesta en valor de edificios no cataloga-



Villa Olímpica de la Juventud en el barrio de Villa Soldati.

dos y edificios existentes anteriores a la vigencia del Código Urbanístico, localizados en distritos de protección o en distritos generales. Y además estimularlas.

Se deberán impulsar programas integrales de rehabilitación que articulen las diversas dimensiones involucradas, tales como la puesta en valor de las edificaciones a través del incremento de su volumen interno edificado, como a través de los usos del suelo y la mejora del espacio público, fomentando la articulación pública/privada.

Tampoco podemos dejar de hacer mención a la necesaria compatibilización de los objetivos de compromiso ambiental entre el CU, el Código de Edificación (en tratamiento) y el Código Ambiental (aún no elaborado). La fragmentación de estos instrumentos en diferentes estructuras y áreas de gobierno, creemos que dificultan la aplicación de los principios transversales que hacen a una visión integral del modelo y la gestión territorial.

Habrán cambios de alturas, de capacidades edificables

menores o mayores, de las restricciones a las torres, yo creo que al principio será como un choque.

En algunos meses ya los arquitectos habremos empezado a desarrollar nuestras destrezas para poder encontrar soluciones buenas e ingeniosas.

Así como hace poco hablamos de unidades más pequeñas para poder hacer viviendas más accesibles, seguramente ahora deberemos pensar en tipologías nuevas. Edificios de planta baja y 5 pisos. Combinaciones de basamentos con edificios lineales de hasta 12 plantas, que para terrenos grandes podrán reemplazar a las torres paralelepipedas, etc.

El futuro de Buenos Aires creemos resultará de un aumento de la población y la densidad de la ciudad, fenómenos que constituyen la gran temática contemporánea de estas primeras décadas del siglo, y debemos tener siempre presente que las acciones que se promuevan ahora darán como resultado la ciudad de las próximas generaciones. Es un serio compromiso. ★



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 Representacao

VOCALES SUPLENTE

Gustavo M. Ortolá Martínez

Fernando Coluccio

Nora Guerschanik

Víctor 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

Núñez, 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 Breitbart, Elsa Aída

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

CEDU PRESENTA A SUS NUEVAS AUTORIDADES

Por Damián Tabakman, Presidente de la CEDU
(Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos).



El arquitecto Damián Tabakman es el nuevo presidente, y el Lic. Issel Kiperszmid, director de la desarrolladora Dypsa Internacional, es su vicepresidente.

Se trazaron los objetivos institucionales que se llevarán a cabo a corto, mediano y largo plazo como gestión para los socios que representa ante los funcionarios gubernamentales.

“Tenemos una agenda de mediano y largo plazo, representativa de las empresas desarrolladoras grandes agrupadas en CEDU. Incluye la necesidad de mejorar las fuentes de financiamiento del sector, tanto de los developers como de nuestros compradores, abordar seriamente la pesada carga impositiva que afrontan nuestros proyectos y mejorar la tecnología y productividad edilicia, entre otras cuestiones relevantes”

“En el corto plazo, la coyuntura se nos impone, y no es nada fácil. Cada compañía está trabajando puertas adentro al respecto, aunque hemos identificado la problemática de las demoras en los permisos y aprobaciones de los proyectos como un tema cuya solución es urgente. Por ello, reforzaremos nuestro planteo en esta materia.”

“Respecto de las cuestiones macro, compartimos el reclamo de toda la sociedad respecto de la necesidad de consolidar el control de la reciente corrida cambiaria, bajar la inflación y evitar la recesión, sin todo lo cual hacer emprendimientos inmobiliarios se vuelve virtualmente imposible.”

LA AGENDA DE TRABAJO

Las empresas desarrolladoras agrupadas en la CEDU, acordaron una agenda de trabajo, con el fin de introducir en la industria las mejores prácticas globales.



Los cuatro ejes que se establecieron entre las distintas desarrolladoras que nuclea la CEDU buscan promover la coordinación público-privada, por lo cual invitan a integrar a toda la cadena de valor sectorial.

Los lineamientos son el financiamiento de los *developers* y de los compradores, la reformulación de la carga impositiva, tecnología y productividad en la construcción y las aprobaciones y permisos.

FINANCIAMIENTO DE LOS *DEVELOPERS* Y DE LOS COMPRADORES

En este punto, se destaca que la irrupción de las hipotecas UVAS para usados a tasas atractivas fue un elemento muy dinamizador del mercado.

Actualmente, se detectan problemas que deberían corregirse a la luz de la inflación actual y de las restricciones de fondeo que la operatoria tiene, y que también alcanza a los subsidios PROCREAR. Sobre esto, aún no ha surgido una oferta relevante de préstamos intermedios a desarrolladores ni financiamiento a compradores en pozo.

La coyuntura actual de incertidumbre y altas tasas de interés son evidentemente un obstáculo, por lo cual es necesario trabajar sobre esta problemática en la agenda a mediano y largo plazo.

También se plantea trabajar sobre las herramientas que el mercado de capitales pueda ofrecer para financiar emprendimientos (incluyendo las modificaciones legales que sean

necesarias, como las relativas a las locaciones comerciales) y para la securitización de las hipotecas.

REFORMULACIÓN DE LA CARGA IMPOSITIVA

La suma de impuestos que debe absorber hoy en día una vivienda nueva, la vuelven inaccesible para la clase media y media baja. Por lo que, hace años, la mayoría de los emprendimientos se orientan a los más ricos, a quienes se les puede cargar esta variable como parte de la estructura de costos de los proyectos.

En otros países, como Uruguay, existen regímenes impositivos especiales en el marco de los cuales la vivienda social tiene exoneraciones que han resultado muy positivas a la hora de motorizar proyectos para ese segmento.

Sin que ello suponga copiar literalmente ese tipo de experiencias, en la agenda se propone incluir esta temática, que además deberá verse acompañada con fuertes incentivos a incorporar las mejores prácticas de transparencia en la industria.

TECNOLOGÍA Y PRODUCTIVIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

En la era actual, que se caracteriza por la disrupción tecnológica y global que está cambiando de plano a todas las industrias, la construcción en Argentina aún parece ausente de ese proceso que se debe impulsar.

El gobierno ha hecho algunos recientes avances en la aprobación de sistemas constructivos modernos, aunque aún



no se verifica lo mismo respecto de facilitar el acceso a insumos críticos de alta calidad para la construcción disponibles en los mercados internacionales. Por lo demás, el sector en su conjunto arrastra una resistencia estructural histórica a lo nuevo, impulsada por cuestiones culturales y sindicales.

Lamentablemente, la productividad no es un eje central del debate entre empresarios y trabajadores. Sin embargo, para hacer que las viviendas sean más accesibles, es imprescindible abordar esta cuestión. Debe construirse haciendo foco en la calidad, buscando la eficiencia energética, económica y reduciendo los plazos de las obras.

APROBACIONES Y PERMISOS

Este es un punto a corto plazo, según indica la nueva agenda. Los procesos de inversión en escala, como el que necesita imperiosamente el país, requieren reglas claras, que en materia urbanística hoy en día no existen en Argentina.

Muchas jurisdicciones están en largos e inciertos procesos de cambios de código, en la expectativa de introducir modificaciones muy relevantes. Otros ámbitos están afectados

por amparos judiciales que paralizan todo sin límites temporales, y también hay marcos normativos vigentes en ciertas jurisdicciones llenos de contradicciones que dan lugar a discrecionalidades de todo tipo.

Resulta urgente tomar cartas en el asunto, implementando regímenes simplificados de ventanilla única en las principales jurisdicciones del país y agilizando los tiempos para otorgar las finales de obra que permitan acceder más rápidamente a las escrituraciones. ★

DAMIÁN TABAKMAN

Fundador y primer presidente de APPI (Asociación Argentina de Profesores y Consultores de Real Estate). Autor de 5 libros sobre negocios inmobiliarios (editorial BRE). Director de los posgrados de Real Estate de la Universidad Torcuato Di Tella y de la UBA. Rector de EN Real Estate. Director de empresas públicas con cotización bursátil en Buenos Aires y en Wall Street. Director académico de Expo Real Estate (el evento del sector más importante de Latinoamérica). Integrante del comité directivo de la Asociación de Empresarios de la Vivienda. Actualmente, presidente CEDU.



Escribanía Scarano

Fundada en 1949

por el

Esc. Adolfo C. A. Scarano

Saluda al

*Colegio Único de Corredores Inmobiliarios
de la Ciudad de Buenos Aires*

en su

10^o Aniversario

*Claudio A. Scarano
Gabriela C. Romero
Escribanos*

*Nicolás C. Scarano
Silvina L. Alemany
Escribanos*

EL COLEGIO EN FOTOS

Salón Auditorio



Disertación del Dr. Enrique Abatti



Dr. Daniel López Rosetti



Entrega de Diplomas a los nuevos integrantes del Consejo Directivo



Firma de convenio con 24 Asociaciones y Organizaciones del sector inmobiliario



Concentración a los Tribunales de CABA



Entrega de distinciones



Entrega de Certificados de Habilitación Profesional



Asunción de Nuevas Autoridades del Colegio 2017/2019

Gestión GESTORÍA INTEGRAL Express

Agradecemos al Colegio Profesional Inmobiliario
por elegirnos como su gestoría de confianza.

Algunos servicios que nos caracterizan:

- Informes en todo el país.
- Acceso a base de garantías compradas.
- Inscripciones notariales y judiciales.
- Estudios de factibilidad.
- Seguros de caución.
- Informes comerciales sin cargo.
- Forma de pago que más le convenga.

¿Por qué llamar a Gestión Express?

- Porque brindamos servicios a los matriculados hace más de 20 años.
- Porque realizamos un seguimiento detallado de sus informes hasta el momento de entrega.
- Porque nuestra atención personalizada disipa sus dudas ante cualquier eventualidad.
- Porque nuestros motociclistas entregan sus informes en tiempo y forma.
- Porque tenemos la mejor relación precio - servicio.

MÁS DE 20 AÑOS DE EXPERIENCIA
ATENDEMOS LOS 365 DÍAS DEL AÑO

¡Consúltenos!

4953-5699

www.gestionexpress.com.ar

info@gestionexpress.com.ar



¿LO QUE ES BUENO PARA LA SOCIEDAD, ES BUENO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO?

Por Juan Carlos Donsanto, Presidente del Colegio Público de Martilleros y Corredores del Departamento Judicial de Lomas de Zamora.

T **tiempo y espacio** son categorías fundamentales, coordinadas que enmarcan actos, hechos, acontecimientos. Desde las acciones irrelevantes, hasta las trascendentes, lo que nos ocupa acontece en momentos y lugares determinados que llevan el signo de la época, la marca de lo que transcurre más allá de los protagonistas. El ADN de la historia se inscribe en lo individual, lo grupal y lo socio-cultural.

En las líneas que siguen, voy a referirme a lo que aconteció el 27 de junio de 2018, en la Ciudad de Buenos Aires. En esa fecha y en ese lugar, coincidieron un conjunto de mujeres y hombres “en razón de sus respectivos cargos, reconociéndose mutua y recíproca, facultad para...” y ese “para” fue y es,

la finalidad del encuentro: formalizar una Declaración que el mismo documento titula: “Lo que es bueno para el sector inmobiliario, es bueno para la sociedad”. Afirmación categórica, si la hay. Discutiremos entonces si es igualmente válida, al invertir los términos y cambiar el tono: ¿lo que es bueno para la sociedad, es bueno para el sector inmobiliario?

Retomo lo espacial que atraviesa y excede al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, sede de la reunión, para repasar cuántos y cuáles otros “lugares” estuvieron representados, y compruebo que son muchos, afortunadamente. Quiero enfatizar que los firmantes (las partes) pretendemos que “el deseo” que se plantea como “tarea” y como “camino”, sea una legítima invitación a un proceso sectorial y participativo de todas las instituciones del



país. Parfraseo: deseo ambicioso, si lo hay. Discutamos entonces si lo que es bueno para el sector inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es bueno para la sociedad argentina en su conjunto, y eso habla de una federalización utópica, pero en el sentido de horizonte común, y no de fronteras.

Retomo lo temporal, que tampoco se reduce al presente. Esa comunión de ideas y de propósitos que expresamos en la Declaración, se puede explicar desde los procesos históricos de cada una de las instituciones participantes, y de todas entre sí. Pensamos hoy y ahora, como autoridades de Cámaras, Colegios, Corporaciones, pero es preciso hacerlo en clave de futuro. Somos estos nombres y apellidos, somos titulares de estos cargos, somos responsables de generar políticas para el sector (sin desconocer Las Políticas, la económica, entre otras) pero es preciso asegurar que lo que NOS quede por hacer, busque y alcance lo mismo: “un óptimo aprovechamiento de los recursos y una cooperación activa en el desarrollo de temas de interés común” Y

Los acercamientos entre geografías próximas, tan próximas como sea posible para un territorio vasto como es el de la Provincia de Buenos Aires, necesitan “naturalizarse” para escuchar lo que necesitan y desean quienes lo habitan.

lo común debería ser bastante más que bonaerense.

La territorialidad, concepto con alto valor descriptivo, es el escenario fáctico que cada uno de quienes firmamos la Declaración, conoce bien. La clave, me parece, es identificar con toda la claridad que sea posible, qué variables tienen la potencia de “impulsar el crecimiento del sector inmobiliario” y analizar cuáles podemos manejar para fortalecerlo. Cuáles son las posibilidades de colaboración que conforman “el amplio espectro” y elegir, entre esa gama, cuáles pueden “impedir intromisiones que perjudiquen a nuestra profesión” y cuáles pueden “fortificar los intereses de los matriculados” Es altamente probable que impedir intromisiones, fortifique intereses y no solamente de los matriculados, sino de las personas, la gente que confía en ellos, es decir, en nosotros.

La intrusión es un fenómeno antiguo, lo novedoso es el intruso. Es justo reconocer que ante la sofisticación del oponente, cabe idear estrategias sofisticadas también, ya no alcanza con debilitar la informalidad y lidiar con el ejercicio transi-



Cada uno a su manera
cada quien con sus modos;
detrás estamos todos,
usted, yo y el de enfrente.
Detrás de cada fecha,
detrás de cada cosa,
con su espina y su rosa,
detrás, está la gente.

Juan Manuel Serrat

torio de la profesión. La permanencia en esta actividad me permite reconocer, en un corte longitudinal, todo o buena parte de aquello que ha sido motivo de “lucha”, y lo expreso como lo hacen quienes exhiben una vocación confrontativa crónica, probablemente porque la prefieran a la que declaramos: “debate y diálogo entre representantes”, representación que se apoya en “procesos participativos”. Y lo efectivo para proteger, no necesariamente es atacar. Lo efectivo es actuar de manera inteligente. El estado de conflictividad permanente impacta en la confianza, es antieconómico y es un canal regio para el (des) prestigio. Es preciso recordar que durante demasiado tiempo hemos insistido en jerarquizar la profesión, no sé si la insistencia alcanzó. Es hora de preferir el prestigio que, en el espacio global y volátil, es un capital muy valioso.

Acercar las distancias y aunar los esfuerzos puede ser más que una parte de un discurso, deber ser más que una declaración de buenas intenciones. Acercar distancias es acompañar políticas que pongan a disposición herramientas probada-

mente eficaces para el crecimiento, el crédito hipotecario por ejemplo. Es, también, estar resueltos a señalar leyes que malinterpretan la política, y que no pueden ni siquiera llamar las cosas por su nombre, y me refiero a la mal denominada “ley de alquileres”. Acciones positivas: siempre; pecados de omisión: nunca.

Finaliza esta Declaración firmada aquel día, en aquel lugar, con un compromiso:

“cooperar con el órgano máximo y rector que tienen nuestras instituciones, que es la sociedad” y entonces es irrenunciable que me expida sobre las primeras cuestiones que analizo en esta oportunidad con la que esta Revista me honra. Creo que lo que es bueno para el sector inmobiliario es bueno para sociedad, siempre y cuando entendamos por “bueno” aquello que no traicione los principios de la ética; se base en el conocimiento valioso y en la experiencia; mejore lo común porque reconoce lo diverso; permita “rendir cuentas” ante terceros; priorice a la gente porque, como dice el poeta cuyos versos recorto sin permiso: “Detrás está la gente”. ★

MÁS JUNTOS QUE NUNCA POR EL MISMO OBJETIVO

El día 27 de junio, en la sede de CUCICBA, se reunieron 24 colegios y organizaciones representantes del 70% de los profesionales inmobiliarios de todo el país firmando un acuerdo institucional y empezar a trabajar unidos por el bien de nuestra actividad y de toda la sociedad.

Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Lomas de Zamora · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Martín · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Trenque Lauquen · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de San Nicolás · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Avellaneda-Lanús · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Azul · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Bahía Blanca · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Dolores · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Junín; La Matanza · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de La Plata · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mercedes · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Moreno-General Rodríguez · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Morón · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Pergamino · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Quilmes · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de San Isidro · Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Zárate-Campana · Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA) · Federación Argentina de Martilleros y Corredores Inmobiliarios · Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios · Centro de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CECIN).

LA VIVIENDA EN EL MUNDO SE COMPRA CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tuvimos el agrado de realizar una entrevista con el Sr. Iván Kerr, Secretario de Vivienda de la Nación, para el lanzamiento de la revista CUCICBA.



Comenzamos analizando los principales ítems a destacar en su gestión:

•Reducir el déficit habitacional: “Hay una verdadera transformación en cuanto a la política de vivienda. Esto se ha dado en los últimos años, pasando de un Estado constructor de vivienda a un Estado facilitador. El principal eje

acá es la demanda, y como acceder a servicios y programas para cumplir el sueño de la casa propia. Actualmente hay un programa integral que se dedica a la transferencia y el acceso a refaccionar la casa o tomar un crédito para su adquisición. (mientras que antes se transferían recursos hoy se trabaja en un plan integral).”

SI VAS A



TASAR



VENDER



COMPRAR



ALQUILAR

CONSULTÁ SIEMPRE CON UN
CORREDOR INMOBILIARIO
MATICULADO

Protegé el valor de tu tiempo y asegura la 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



- Aumentar las soluciones brindadas por el déficit estructural: “Por el mismo crecimiento poblacional se genera un déficit constante. Luego de dos años y medio de gestión hemos logrado el éxito trabajando con el Crédito hipotecario como herramienta central de la política habitacional. (Antes se presentaba una disociación de esta herramienta.)”.

- Mejorar el Desarrollo Urbano: tanto en términos del déficit actual de la construcción urbana como de la mala localización de la misma. “Trabajar en un programa de viviendas donde el objetivo es el derecho a la ciudad principalmente. El mundo actual tiende a vivir en ciudades en un 75%, Argentina es un país muy urbanizado. Hay que brindar soluciones de bienes y servicios, y políticas que se basen a acceder a ellos.”

- La Sustentabilidad de los Sistemas Constructivos es otro eje de interés, “Incorporar tecnología a la construcción de viviendas. Tradicionalmente se trabajaba con sistemas de baja aislación, que ahora tienden a entender el alto costo de la energía, y la importancia de su ahorro. Se tiende a elevar el estándar de la construcción con mayores requisitos, y componentes sustentables.”

- Brindar una administración transparente en la obra pública, tanto en sus beneficiarios como en su red actualizada de fácil acceso.

Con respecto al programa de viviendas Kerr destaca el regreso del crédito en la Argentina para acceder a la misma. “Y fue una grata sorpresa”, afirma.

Un verdadero boom del crédito hipotecario, que representa una herramienta central para que las familias puedan acceder a cumplir la ilusión de la vivienda propia. Y hay que seguir trabajando en normalizarla como sucede en el resto

del mundo. “Aún estamos lejos pero vamos en buen camino.” Sin dudas la crisis cambiaria generó una repercusión en el crédito. “Hay que volver a estabilizar y sostenerlo en el tiempo, disminuyendo las barreras de acceso a los mismos. El principal problema es la inflación. Las nuevas tasas si bien son un poco más altas sigue siendo más conveniente el acceso a estos créditos.”

Por otro lado el mercado inmobiliario debe madurar, afirma Kerr. “Estar a la altura de la situación. Venimos de años de reclamo por la falta de acceso a los créditos, que sin dudas hoy se transformó en una herramienta de cambio. Hay un sector que compra para atesorar, pero ahora se amplió. Hay que ser más eficiente, trabajar de manera profesional, con transparencia, destacando desde la inmobiliaria que propiedades son apto crédito, para disminuir costos y plazos principalmente y que se puedan concretar las operaciones. Este proceso requiere modernizarse y desarrollarse.” destaca.

Los créditos proponen un proceso online, muy rápido y moderno de calificación. “La vivienda en el mundo se compra con créditos hipotecarios, por eso es una herramienta central en nuestra política.”

“Hay que seguir trabajando con el financiamiento, brindando respuestas habitacionales, generar herramientas que permitan esta financiación desde los desarrolladores que construyen para un segmento Premium que debe abrirse a un sector de demanda con capacidad de pago, pero en cuotas.

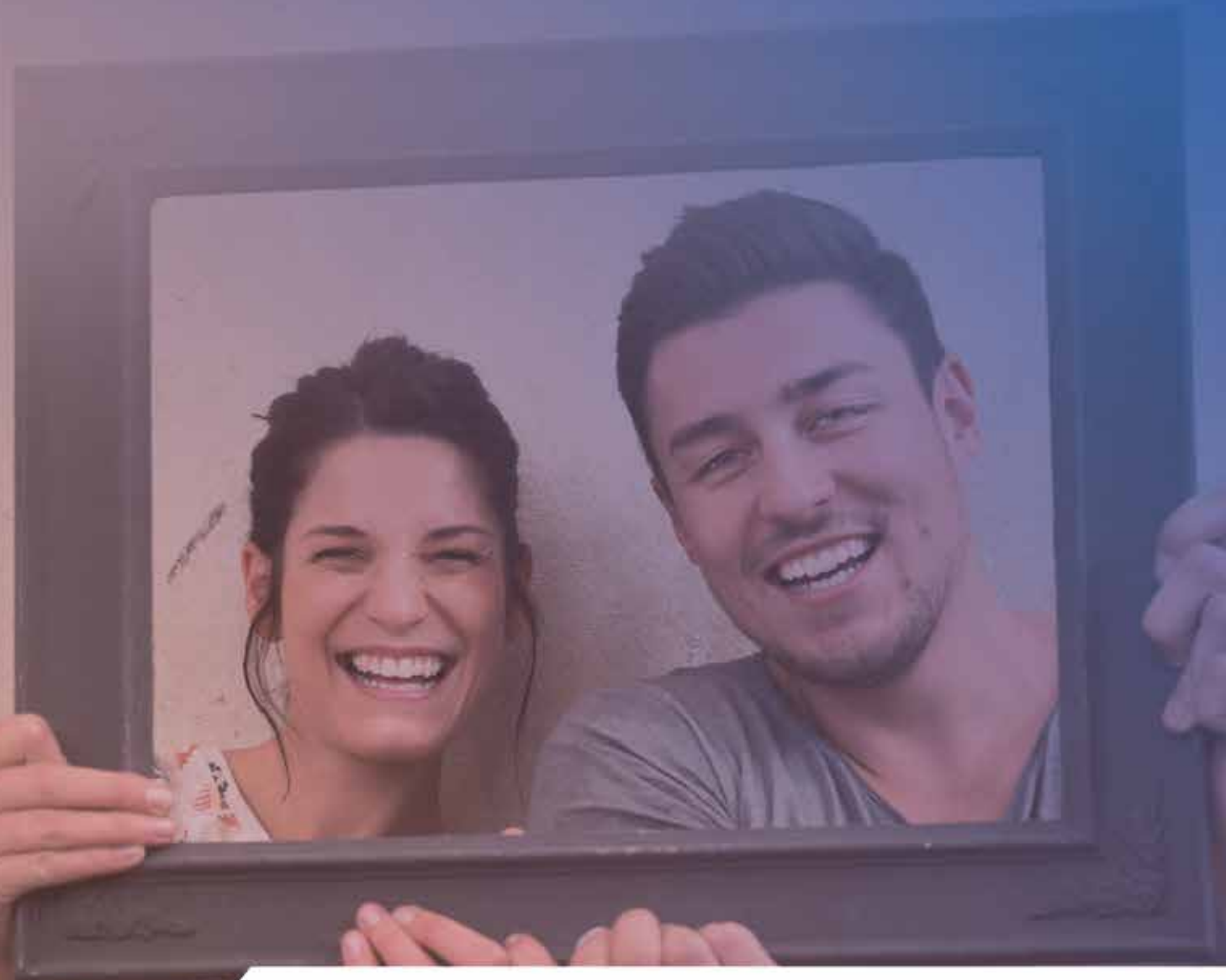
El mercado necesita trabajar en conjunto y poder generar las condiciones para lograr esta financiación que la población necesita con condiciones económicas más estables, seguridad jurídica y claros incentivos.” concluye. ★

Comunicación Integral Inmobiliaria con respaldo y profesionalismo



Nos une la pasión inmobiliaria



Soñá tu propia casa

Préstamos hipotecarios UVA

