

CUCICBA

ABRIL 2023
AÑO VI - NÚMERO 17



REVISTA DEL COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Finaer suma más beneficios para el Profesional Inmobiliario ¿los conocés?

Con cada operación de alquiler con **Garantía Finaer** originada desde tu publicación en **Mercado Libre**, **iFinaer te premia con destacados para que tus próximas publicaciones se vean mucho más!***

LA **GARANTÍA PARA ALQUILAR**
MÁS EFICIENTE EN ARGENTINA
¡ES FINAER!

FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

Tenés **FINAER**, tenés **GARANTÍA**

Conocé este y más beneficios consultando con tu Oficial de Cuentas o nuestra Oficina Comercial más cercana



* Consultá bases y condiciones

 www.finaersa.com.ar

 6842-5100

EL DERECHO A LA VIVIENDA



Nos encontramos nuevamente en nuestra primera edición de la revista CUCICBA de este 2023. Un mes especial porque es nuestro mes, el de la mujer, que es fuente de inspiración de poetas y artistas, encontrando en nosotras una musa capaz de realizar tantos roles como los que la sociedad nos han llevado a satisfacer. Nuestra portada refleja ese espíritu femenino en un típico barrio porteño.

Un año especial, con muchas expectativas de cambios, tan necesarios para movilizar nuestro mercado y profesión, pero principalmente a nuestro querido país.

Tristemente, debo decir que laboralmente las cosas no han cambiado la

ley de alquileres, sigue tal cual fue sancionada en el año 2020.

Si algo nos ha demostrado el tiempo transcurrido, desde que se comenzó a debatir el tema en el Congreso es que, a contramano de lo que necesita la sociedad la solución a la problemática del sector no se encuentra entre las prioridades de la política.

Para nosotros resulta imprescindible que el Congreso considere la temática en sus debates, para avanzar en el tratamiento de esta problemática, es lo que las familias argentinas necesitan y hoy ven lesionado, su derecho a la vivienda.

No se trata de un sueño ni de un anhelo, aunque en la actualidad estamos más cerca de eso que de una realidad. El ser humano por esencia necesita tener la seguridad de su techo, la casa propia que nuestras generaciones anteriores han venido luchando e invirtiendo en ladrillos para dejar a sus hijos y como resguardo de su capital.

Estamos cansado y venimos de muchos años de crisis, inflación creciente y sostenida que no encuentra su límite y salarios que no van de la mano con los aumentos.

La falta de un horizonte y una perspectiva a mediano plazo hace que hoy 9 de cada 10 argentinos están preocupados por la crisis y muchos encuentran la salida en Ezeiza. Eso es justamente lo que no queremos, que nuestros profesionales, que nuestros jóvenes que las promesas de próximas generaciones vean un país derrotado por la falta de eje conductor.

Solo llevamos 3 meses y nos encontramos con una inflación interanual de 102,5% que acumula oficialmente en dos meses 13,1%. Todo dicho.

No vamos a hablar de la falta de acceso a los créditos, que en la mayoría de los países del mundo son la principal vía de acceso a la propiedad.

Nuestra profesión nos sigue emocionando y nos moviliza al concretar una operación de compra venta, o incluso un alquiler, sabemos que es un sueño más cumplido, realizado, un hogar que inicia un nuevo camino y ser capaces de ayudar a cumplirlo es parte de nuestro legado.

Hasta la próxima.

Marta Liotto

Presidente de CUCICBA



**Colegio
Profesional
Inmobiliario**

STAFF

CUCICBA

Revista oficial del Colegio Único
de Corredores Inmobiliarios de CABA.

Adolfo Alsina 1382. CABA

Tel: 4124-6060

DIRECTORA GENERAL

CI Marta Liotto

DIRECTORA EDITORIAL

Annie Ballandras

COLABORAN EN ESTE NÚMERO

CI Vanesa Armesto

Lic. Yamila Agustina Naudeau

Alejandra Schneir

Gustavo Daniel Balestrelli

CI Roman Paikin

CI Alejandro Moretti

CI María Fernanda Montaña

CI Claudia Carral

Christian Donatti (Agencia Itálica)

Franco Duarte (Redes Sociales)

AGENCIA DE PRENSA

Open Group

ARTE

Dolores Fontecha Morales

FOTOGRAFÍA

Org. Reynoso Bustamante

Salvador Curutchet

PRODUCCIÓN GENERAL

Annie Ballandras (annieballandras@gmail.com)

TAPA

Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires

REVISTA CUCICBA, Año 6, Edición N°17. Edición digital. ABRIL 2023. Queda prohibida la reproducción total o parcial del material publicado. Propietario y editor responsable CUCICBA. El contenido de los avisos publicitarios y notas no son contractuales ni responsabilidad del editor, ni de CUCICBA, sino de las empresas firmantes y/o de sus autores. Los colaboradores son ad-honorem. Las imágenes publicadas son de uso libre. Printed in Argentina.



Pag 3

EDITORIAL

Pag 6

“ESTAMOS
MODERNIZANDO
CUCICBA PARA LOS
DESAFÍOS QUE VIENEN”

Pag 14

DE PROFESIÓN,
INMOBILIARIO

Pag 20

ALZAR LA VOZ
ES ALZAR EL OBJETIVO

Pag 26

JORGE MACRI PARTICIPÓ
DE UN NUEVO
ENCUENTRO DEL CICLO
“UNA HORA CON LA
ACTUALIDAD”

Pag 30

BLANQUEO
DE CAPITALES
Y COMPRA DE
INMUEBLES USADOS.

Pag 42

ETIQUETADO DE
EFICIENCIA ENERGÉTICA



cabaprop.com.ar



/CPIinmobiliario



#colegioinmobiliario



Pag 54

CONVENIO CON EL IVC

Pag 55

**ENCUENTRO EN EL
BANCO CENTRAL**

Pag 56

**LA PRESIDENTE DEL COLEGIO
INMOBILIARIO PARTICIPÓ DEL
CONVERSATORIO**

Pag 58

OBSERVATORIO Y ESTADISTICA

Pag 62

**CUCICBA FESTEJÓ
EL DÍA DE LA MUJER**

Pag 64

**JURA DE NUEVOS MATRICULADOS EN
EL COLEGIO**



“ESTAMOS
MODERNIZANDO
CUCICBA PARA LOS
DESAFÍOS QUE VIENEN”





ASÍ LO AFIRMÓ LA TITULAR DEL
COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS
AIRES (CUCICBA), MARTA LIOTTO, AL
SER ENTREVISTADA POR QUÓRUM.
MODERNIZACIÓN, VISIBILIZACIÓN,
JERARQUIZACIÓN Y TRANSPARENCIA
FUERON SÓLO ALGUNOS DE LOS TEMAS
QUE SURGIERON EN LA EXTENSA
Y ENRIQUECEDORA CHARLA QUE
COMPARTIMOS.

AGRADECIMIENTO REVISTA QUORUM

La Legislatura porteña, mediante la Ley 2340, creó el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) para que vele y ejerza el poder de policía respecto al ejercicio de la actividad profesional de corredores Inmobiliarios, teniendo a su cargo, el gobierno de las matrículas respectivas.

Han sido varias las gestiones al frente de CUCICBA y todas han logrado darle una impronta propia. Actualmente, el Colegio es presidido por Marta Liotto, primera mujer que lleva adelante una responsabilidad que no es menor, dado que cuida los intereses de 8.500 matriculados.

Quórum visitó la hermosa sede ubicada en Alsina 1382, donde conversó con Liotto, quien explicó el funcionamiento del Tribunal de Ética y Disciplina y destacó: “Es autónomo y hace un trabajo muy importante para determinar cuáles son los casos que son evaluados por la Comisión Directiva. Es un equipo de gente muy comprometida”.

Asimismo resaltó que, excepto los empleados que tiene el Colegio, el resto de los miembros que son elegidos por la matrícula hacen un trabajo ad honorem. También sostuvo que si bien tienen un cuerpo de abogados propio, las causas judiciales grandes que llevan adelante (por ejemplo, la lucha contra las franquicias y el pago de honorarios de las comisiones inmobiliarias) están en manos de dos estudios especializados en la materia.

Liotto fue contundente: “La profesión acá en la ciudad de Buenos Aires está colegiada. Quien la ejerza sin estar colegiado está incumpliendo la ley”. En ese sentido reconoció que cuando fue creado CUCICBA se permitió a los idóneos presentar la documentación que respaldara su trayectoria trabajando en el mercado y no todos apostaron al éxito de la colegiación. Después se abrió nuevamente sólo por dos meses, para que pudieran sumarse más.

Destacó todas las gestiones anteriores pero principalmente la de Hugo Mennella, quien fue el primer titular del Colegio. “Fue emblemática, tal es así que cuando falleció bautizamos con su nombre la sala de reuniones. Había profesionales que no se querían aggiornar con lo cual poner en marcha el primer Tribunal de Ética y Disciplina, la Primera Comisión de Fiscalización, debe haber sido sin dudas un gran desafío”, expresó.

Liotto aseguró que con mucha paciencia explica a quienes se resisten a la matriculación que estudiar la carrera que dura dos años y medio es mucho más sencillo para alguien



que ha realizado el trabajo mucho tiempo. Es más, si se trata de un abogado se le da por aprobada la mitad de la carrera.

También utiliza ese atributo para intentar mediar entre los matriculados y los organismos de control administrativo y fiscal cuando suelen implementar medidas que requieren de una capacitación específica.

En ese sentido no tiene problemas de ir a la AFIP o a la UIF para solicitar información y asistencia para dar herramientas a los corredores inmobiliarios no sólo para cumplir con la ley sino también para hacer más transparente y eficaz su trabajo.

Durante la charla Liotto no reniega de ser militante del radicalismo y claramente la política es algo que corre por sus venas. Es evidente que disfruta su rol como presidenta de CUCICBA pero siempre con el objetivo de encontrar soluciones para los problemas o inquietudes que se presenten y, además, con espíritu transformador.

Llegó a ser electa luego de haber sido dos veces vicepresidenta, durante los mandatos de Armando Pepe, a quien convenció para presentarse a las elecciones y dirigir el Colegio, dado que consideraba que era momento de que tuviera más visibilidad.

Ahora bien, cuando llegó su turno y aunque su campaña había estado centrada en trabajar haciendo foco en las inmobiliarias medianas y pequeñas –que son la mayoría de las que funcionan en la Ciudad– decidió ir un paso más allá. Planteó la necesidad de priorizar la modernización de la institución.



Adinco CRM te permite
Organizar tu Inmobiliaria



Aprovechá la promoción exclusiva que tenemos para tu inmobiliaria

50% OFF

POR 60 DÍAS

EN **adinco**
CRM INMOBILIARIO

MENCIONANDO EL CÓDIGO: **CUCICBA2023**

Contactanos en: ✉ comercial@argenprop.com

EL CRM Inmobiliario
certificado por



ARGENPROP

adinco
CRM INMOBILIARIO

Entendemos que Argentina está en un momento difícil, que hay gente que la está pasando mal y entonces trabajamos mucho socialmente. Además de donaciones ahora vamos a dar becas para que chicos de bajos recursos puedan estudiar nuestra carrera.



El camino para lograrlo no ha sido fácil. Primero hubo que explicarlo; luego, que se entendiera la importancia de avanzar con el proceso y que no se viera como una forma de reducir personal sino de redistribuir funciones y tercero, como si fuera poco, lograr financiarlo.

Fue así que sumó a su gestión un elemento clave: Alberto Crovara. El ex Director General de Recursos Informáticos y Comunicaciones del Ministerio de Seguridad de la provincia de Buenos Aires aceptó el desafío de llevar a cabo no sólo la informatización de CUCICBA sino también la incorporación de nuevas herramientas para simplificar la matriculación e, incluso, las operaciones inmobiliarias. Con la colaboración de la Universidad Tecnológica Nacional (UTN), también se está trabajando en la puesta a

punto del portal exclusivo para matriculados.

“Estamos modernizando CUCICBA para los desafíos que vienen. A partir de febrero el trámite de matriculación va a ser todo online. Calculamos que en el mes de marzo ya estaríamos pasando a fiscalización. Eso va a ser más rápido porque la carga en las inmobiliarias ya es directa en el sistema. Y después quedaría el sector de legales. Sin duda el Colegio que dejemos va a ser otro”, resaltó Liotto.

Por último, la titular de CUCICBA resumió por qué es central sumar más corredores inmobiliarios matriculados: “Primero, porque es lo que permite operar, estar dentro de la ley. Segundo, por la modernización. Tercero, por la jerarquización de la profesión”.

Y añadió: “Es necesario entender que no es lo mismo



ser corredor inmobiliario hoy que antes. Se vende mucho por redes sociales, hay que estar actualizado respecto de un montón de aspectos importantes para poder asesorar correctamente a los clientes. Y también es importante prestar atención al trato que se le da a una persona que necesita comprar o vender, la contención en esos momentos es clave. Los políticos y los funcionarios no se dan cuenta de la importancia de nuestro trabajo. Nuestro trabajo es importantísimo”.

Liotto además menciona la capacitación permanente que ofrece CUCICBA. “Ahora estamos brindando capacitación sobre el blanqueo, estudiando el tema y vinculando a todos los actores para que las inmobiliarias puedan aprovechar esta oportunidad. La pandemia fue muy dura y el

mercado necesita recomponerse”, manifestó.

Para finalizar, la titular del Colegio mencionó el trabajo social que viene llevando a cabo la institución. “Entendemos que Argentina está en un momento difícil, que hay gente que la está pasando mal y entonces trabajamos mucho socialmente. Además de donaciones ahora vamos a dar becas para que chicos de bajos recursos puedan estudiar nuestra carrera.

Lamentablemente no se dicta en universidades públicas, así que vamos a avanzar con convenios con universidades privadas para ofrecer en escuelas de barrios vulnerables esta oportunidad para alumnos que estén interesados y que tengan la responsabilidad para cumplir con el estudio”, concluyó. ★



LOS CORREDORES
INMOBILIARIOS
Y PROPIETARIOS,
ELIGEN ALQUILAR CON

**GARANTÍA
FINAER**

LA **GARANTÍA PARA ALQUILAR**
MÁS EFICIENTE EN ARGENTINA
¡ES FINAER!

FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

Tenés **FINAER**
Tenés **GARANTÍA**



www.finaersa.com.ar

- ◆ El mayor respaldo para tus clientes.
- ◆ Más de 8100 inmobiliarias confían en nosotros.
- ◆ Rapidez en la resolución de incumplimientos.
- ◆ La mejor financiación del mercado.
- ◆ Firma electrónica con tecnología Blockchain.
- ◆ Inquilinos previamente clasificados.
- ◆ Tranquilidad absoluta.
- ◆ Reconocida trayectoria y solidez.



iChateá con Nosotros!

11-6845-5100

Lunes a Viernes de 10 a 19 Hs



CASA CENTRAL

► Av. Corrientes 3360
6° Piso. CABA

Escaneá el
código QR
y conocé
nuestras
sucursales



 **6842-5100**



DE PROFESIÓN, INMOBILIARIO

¿QUÉ ES SER INMOBILIARIO? EL SIGNIFICADO CONCRETO DICE: “ES TODA PERSONA QUE, EN FORMA NORMAL, HABITUAL Y ONEROSA, INTERMEDIA ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS AJENOS, DE ADMINISTRACIÓN O DISPOSICIÓN, PARTICIPANDO EN ELLOS MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE HECHOS O ACTOS QUE TIENEN POR OBJETO CONSEGUIR SU MATERIALIZACIÓN.”

POR VANESA ARMESTO

En la práctica, ser un profesional inmobiliario tiene un alcance mayor a lo que esgrime esta definición. Nuestra tarea va mucho más allá de mostrar casas, o cualquier tipo de inmueble, para concretar una venta.

Implica brindar un acompañamiento integral a nuestros clientes, generarle confianza en la toma de la decisión más importante de la vida de una persona, materialmente hablando, ya que muchas veces presenciamos el acceso a su primer hogar. En otros casos, el asesoramiento adecuado para la inversión de su renta a futuro.

El sector al cual pertenecemos, es un engranaje principal de la economía, es por esto que la tarea del profesional inmobiliario se ve condicionado por factores económicos, políticos y sociales. Ser profesional inmobiliario en tiempos de crisis, es todo un desafío.

Ser profesional inmobiliario en la actualidad nos enfrenta a una realidad complicada, en donde poder desarrollarnos muchas veces nos llena de frustración e impotencia. La situación del mercado actual, se presenta hostil desde hace unos cuantos años, demasiados. Tiempos en que para muchos se hace difícil sostenerse, y llevar adelante sus empresas, por las escasas operaciones.

Esta crisis golpea principalmente a las inmobiliarias más chicas, las llamadas de barrio, que son las que mayormente predominan dentro de nuestra comunidad.

Sin dudas la actividad inmobiliaria viene experimentando en los últimos años, grandes cambios, que lograron su punto más alto con la llegada de la pandemia, principalmente incorporando casi en forma excluyente, la tecnología, como herramienta fundamental en la nueva era inmobiliaria. Pero los cambios que más afectan a nuestra actividad tienen su base en lo político y económico.

Podría decirse que hay un mercado pre y otro post pandemia. El profesional actual debe lidiar con el mercado que dejó el paso de la pandemia en dos sentidos. Por un lado, la parte del uso de la tecnología, incorporación de redes, una mayor exposición, cambio que podemos tildar como positivo, ya que nos actualiza y genera una mayor llegada a potenciales clientes. Pero sin lugar a dudas la parte que más afecta a nuestra actividad es el impacto económico que dejó.

La pandemia vino a terminar de destruir una economía que ya era crítica, retrayendo aún más la actividad. Esto de la mano de decisiones del gobierno, que impactan en el dina-



mismo del mercado distorsionándolo, la recesión económica general y la volubilidad del entorno que genera un mercado volátil, y muy susceptible que provoca estados de alerta y postergan decisiones de inversión, nos dejan frente a un mercado mucho más exigente, agresivo y delinean un nuevo paradigma de consumo.

La gran inestabilidad económica de nuestro país, el no contar con líneas de crédito, la herramienta fundamental para el sector, junto a la falta de resguardo jurídico dado por medidas, como la Ley de Alquileres, generan incertidumbre y falta de confianza alejando al motor del mercado, el inversor.

Este nuevo escenario obliga al profesional inmobiliario a llevar adelante una transformación para poder acompa-



Sin dudas la actividad inmobiliaria viene experimentando en los últimos años, grandes cambios, que lograron su punto más alto con la llegada de la pandemia, principalmente incorporando casi en forma excluyente, la tecnología, como herramienta fundamental en la nueva era inmobiliaria.



ñar las nuevas necesidades y tendencias que se imponen. Es así como hoy más que nunca ser profesional inmobiliario cobra una importancia notablemente mayor. Ser profesional inmobiliario conlleva una gran responsabilidad, y mucha más en tiempos de crisis, donde generar confianza y seguridad es esencial, es por esto que la capacitación ocupa un lugar primordial para poder enfrentar los continuos cambios que se presentan y brindar un asesoramiento correcto revalorizando así el papel que cumple un inmobiliario dentro del mercado. ★

» **SOBRE LA AUTORA**

Vanesa Armesto, periodista
y Corredora Inmobiliaria
Matrícula CUCICBA N1413.

Tiene 23 años de experiencia
en el sector inmobiliario
brindando asesoramiento y
acompañamiento integral.

Desde el 2020 es socia y
editora de Real Estate Data, un medio digital del nicho
que brinda información y asesoramiento del rubro.

Un medio que nace en plena pandemia.

IG@vanearmesto





**ELEGÍ LO MEJOR,
ELEGÍ UNA**

GARANTÍA PREMIUM

¡ESCANEA EL QR Y ADHERITE AHORA!



 Premiumgroup.ok

 GarantiasPremium

 www.premiumgroup.com.ar





ALZAR LA VOZ ES ALZAR EL OBJETIVO

EN UNA REUNIÓN CON GENTE DEL COLEGIO
(MUCHOS DE ELLOS HOY SE HAN CONVERTIDO
EN GRANDES COMPAÑEROS) EXPRESARON SU
PREOCUPACIÓN POR BRINDAR HERRAMIENTAS
A LOS MATRICULADOS PARA AYUDARLOS A
LOGRAR SUS OBJETIVOS LABORALES.

POR LA LIC. YAMILA AGUSTINA NAUDEAU



Estudiamos la importancia de las construcciones impersonales, los adjetivos y adverbios para armar una apropiada imagen de la empresa en todas sus formas de interacción escrita (desde la respuesta de un email hasta la manera en la que se describe una propiedad para la venta).

Escuché las necesidades y propuse la idea de hacer un curso de oratoria... no pensé en lo significativo que sería. Entendí que todo acto comunicativo proviene del habla y de la escucha: pero para que sea auténtico, ambas deben nacer de la razón y poder expresarse con claridad y emoción.

La atención a sus necesidades me llevó a poder detectarlas y darle forma al proyecto del taller. El desafío estaba en ayudarlos y era tan grande que la emoción lo abarcaba todo; si bien parecía que debía enseñar, era demasiado lo que

tenía que aprender ya que necesitaba entender las necesidades de los comercios inmobiliarios para poder construir cursos exclusivamente para esta labor. Es por ello que dos preguntas se suscitaban en mí: ¿Qué puedo enseñarles yo, desde una carrera tan distinta e incluso con tanta edad de diferencia? ¿Qué tengo para dar?

Si bien estaba segura de mis conocimientos y mis aptitudes, estas preguntas se mantuvieron hasta el último día, cuando aquel primer grupo que participó del curso me comunicó sus experiencias con este nuevo aprendizaje, tan bueno e imprescindible para ellos, que me di cuenta de que el



Escribanía Scarano

NUESTRO
74
ANIVERSARIO

DESDE SIEMPRE ASESORANDO
AL COLEGIO PROFESIONAL INMOBILIARIO
Y SUS MATRICULADOS.

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

*Claudio A. Scarano
Gabriela C. Romero
Escribanos*

*Nicolás C. Scarano
Silvina L. Alemany
Escribanos*



temor a hacer cosas nuevas es válido, pero eso no debe impedirnos seguir adelante y dar lo mejor de nosotros.

Poder observar su evolución y cómo cada uno rompió sus miedos, sus barreras, sus propios prejuicios, me hizo entender que el valor estaba en el esfuerzo, en transmitir con empatía, y que la superación en esta tarea no era algo con la cual ellos debían cargar solos, sino que, en verdad, la estábamos compartiendo entre todos. En cada clase la propuesta era diferente para que tuvieran la posibilidad de ir superando sus barreras de manera gradual y desde distintas experiencias; estas estaban compuestas por una primera instancia teórica (por ejemplo, ethos discursivo, herramientas para la exposición y manejo del pánico escénico, entre otras cosas) y, luego de un receso, de una parte práctica (4 diferentes llenas de novedades y desafíos para los alumnos que los hacen exponerse al grupo desde una posición amena y lúdica, como la representación de situaciones cotidianas en las cuales tienen que tomar el rol de mediador y deben resolver en determinado tiempo).

El título de la nota refiere al título de la primera clase, en donde quiero transmitir esta energía necesaria que nos lleva a mutar, a transformarnos en un espiral de pleno crecimiento; es en el habla, en el momento en que decidimos tomar la palabra (de nuestra propia persona, nuestro propio espíritu) donde estamos alcanzando un objetivo que va más allá de una meta profesional.

Encontrar un lugar como el Colegio Inmobiliario no es fácil (tengo experiencia académica para validarlo) ya que, en todo sentido, hay una coherencia entre lo que se dice, lo que se propone, lo que se brinda y ejecuta. Hoy, después de haber dado varios cursos de capacitación profesional no puedo estar más orgullosa del espacio que me brinda esta institución en la cual he aprendido tanto y me ha tocado compartir con gente maravillosa. Tanto es así que apostaron a un nuevo taller el cual es solamente de escritura y totalmente compensatorio al de oratoria, ya que los ejes comunicativos están siempre entrelazados por la palabra: leer, escribir, hablar y escuchar.

Este tiene el nombre de “Taller de Escritura Profesional” y se inauguró un nuevo nivel, contando con dos; en el primero se estudia el concepto de la imagen discursiva y estudiamos la importancia de las construcciones impersonales, los adjetivos y adverbios para armar una apropiada imagen de la empresa en todas sus formas de interacción escrita (desde la respuesta de un email hasta la manera en la que se describe una propiedad para la venta).

En el segundo se abordan diversos recursos de la cohesión para poder escribir de una manera fluida y sin repeticiones, sumado al uso de conectores y diferentes particularidades de la gramática que permiten identificar errores, aprender sus reglas y corregirlos. Ambos cursos tienen la misma modalidad que implica una instancia teórica y una práctica para aplicar los contenidos y resolver dudas.

En mi caso la docencia es innata y los tres talleres fueron pensados, siempre, para lograr calidad en el aprendizaje desde una perspectiva empática. Ver cómo cada uno de los asistentes busca ser mejor, presta atención y al mismo tiempo lidia con la vorágine profesional y personal para poder estar allí, me da la certeza de saber que es el espacio indicado no solo para estudiar, si no para poder compartir y crecer humanamente. ★

» **SOBRE LA AUTORA**

Yamila Agustina

Naudeau, Licenciada

en Letras. Correctora.

Profesora en el nivel
secundario y universitario
desde el 2015.



miAlquiler

GARANTIAS

Sistema de administración de alquileres



La solución
para inquilinos,
propietarios e
inmobiliarias.

Seguimiento online

Aprobación en 2 HORAS

Mínimos requisitos

Trámite ONLINE

Financiación a tu medida



 **+54 9 117904 6664**

www.mialquilergarantias.com.ar

info@mialquilergarantias.com.ar | 11 5242 7697



Cámara Argentina
de Bienes Raíces



UNA HORA CON LA ACTUALIDAD

Programa de charlas con referentes en el CBA

JORGE MACRI



JORGE MACRI PARTICIPÓ DE UN NUEVO ENCUENTRO DEL CICLO “UNA HORA CON LA ACTUALIDAD”

EL MINISTRO DE GOBIERNO DE LA
CIUDAD SE EXPRESÓ A FAVOR DE UNA
MAYOR LIBERTAD EN EL MERCADO DE
ALQUILERES.

POR IGNACIO MANUEL GALLELLI
OPEN GROUP



El día miércoles 15 de marzo el CPI recibió al Ministro de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Jorge Macri, en una nueva edición del ciclo de encuentros “Una Hora con la Actualidad” del que participó una gran cantidad de matriculados.

Uno de los puntos que destacó el funcionario y precandidato a Jefe de Gobierno porteño fue su firme convicción respecto a que el Estado debe brindar la mayor libertad posible al accionar privado, ya que éste es el principal motor de desarrollo para la Ciudad de Buenos Aires, y “devolver” sus impuestos en soluciones concretas de obras, limpieza y seguridad.

“Creo mucho en el valor que tiene el privado en la sociedad en general. Para que las ciudades tengan un desarrollo continuo, tiene que haber un privado que emprende y desa-



rolla y un Estado que le permite que crezca”, afirmó Macri en relación a la temática.

En este sentido, sostuvo que la Ley de Alquileres debe ser modificada para volver a estabilizar el mercado:

“La Ley de Alquileres es un ejemplo de excesiva presencia del Estado, que ha destruido valor, quitando metros cuadrados del mercado. Para revertirlo, se debe dar un paso atrás y volver a dar libertad”, afirmó Macri en relación a la temática.

El funcionario también se refirió a la situación del Microcentro porteño y otras zonas “postergadas”, y el plan



presentado el año pasado por el Gobierno de la Ciudad en el CPI con el objetivo de renovar la zona, la más golpeada luego de la Pandemia.

“Hay que transformarlo en una zona combinada entre viviendas y uso profesional, y eso es una gran oportunidad para la zona. En ese sentido, es necesario abordarlo con creatividad, diseñando un marco general para el desarrollo.”, indicó.

En referencia a ésta y otras zonas consideradas “postergadas” de la Ciudad, Macri afirmó que se debe dar una sinergia entre el Estado y los privados, mediante la cual el primero



debe fortalecer la seguridad, la conectividad y el desarrollo y cuidado del espacio público para atraer el desarrollo de emprendimientos privados.

Finalmente, Macri también se refirió a la problemática de la falta de créditos hipotecarios, a los cuales consideró positivos, ya que se trata de una política de subsidio a la demanda y no a la oferta. Sin embargo, afirmó que, para volver a tener políticas públicas en ese sentido, es necesario que el país recupere previsibilidad y estabilidad económicas.

“Nuestro objetivo es cuidar el valor de la profesión inmobiliaria y nuestro trabajo, para crecer en conjunto y en red. Y es muy positivo ver que el Ministro Macri está en la misma sintonía”, expresó Liotto durante el evento.

El Ciclo “Una Hora con la Actualidad” es una iniciativa del CPI destinada a conectar a los matriculados con referentes de diversos ámbitos, a fin de debatir los grandes temas de la agenda nacional y local. ★



UNITED STATES OF AMERICA

THIS NOTE IS LEGAL TENDER
FOR ALL DEBTS, PUBLIC AND PRIVATE

1776



BLANQUEO DE CAPITALES Y COMPRA DE INMUEBLES USADOS.

LA MESA SE CONFORMÓ EN OCTUBRE DE
2019 Y ES INTEGRADA POR MATRICULADOS
DEL CPI, QUE CON VOCACIÓN DE
ENALTECER Y JERARQUIZAR LA PROFESIÓN
APORTAN DESDE SU EXPERTICIA, SU
VALIOSO TRABAJO.

AUTORES DEL INFORME:

ALEJANDRA SCHNEIR
GUSTAVO DANIEL BALESTRELLI
ROMAN PAIKIN
ALEJANDRO MORETTI

MARCO NORMATIVO VIGENTE



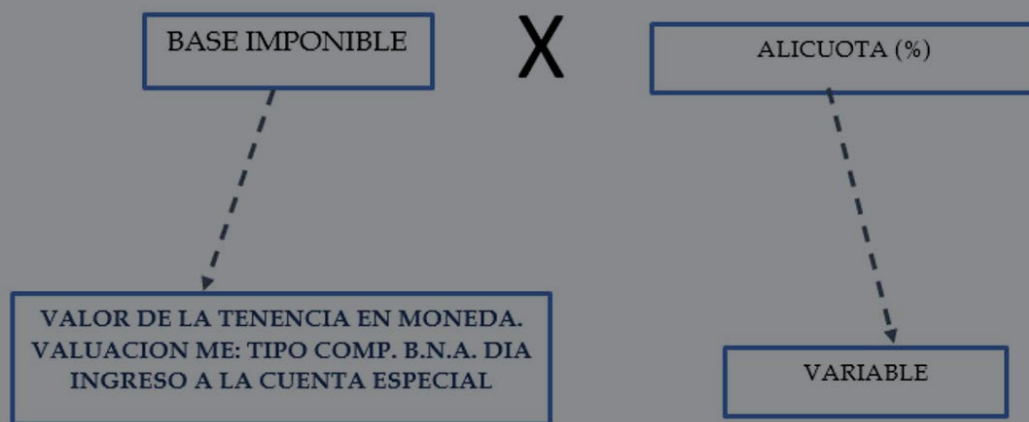
- Ley 27.613 (B.O. 12/03/21)
- Decreto 244/21 (B.O. 19/04/21)
- RG 4976/21 AFIP (B.O. 27/04/21)
- Ley 27.679 (B.O. 22/08/22)
- Decreto 556/22 (B.O. 30/08/22)
- R.G. 5253/22 AFIP (B.O. 31/08/22)
- Ley 27.701 (B.O. 1/12/22) art.71
- Decreto 18/23 (B.O. 13/01/23)
- R.G.5315/23 AFIP (B.O. 16/01/23)
- Com. A 7269 BCRA
- Res. Gral. CNV 884/2021



NORMALIZACION DE LA TENENCIA EN MN Y ME PARA LA REALIZACION DE INVERSIONES EN CONSTRUCCION E INMUEBLES USADOS



NORMALIZACION DE LA TENENCIA EN MN Y ME PARA LA REALIZACION DE INVERSIONES EN CONSTRUCCION E INMUEBLES USADOS IMPUESTO ESPECIAL



NORMALIZACION DE LA TENENCIA EN MN Y ME PARA LA REALIZACION DE INVERSIONES EN CONSTRUCCION

IMPUESTO ESPECIAL

NO DEDUCIBLE NI PAGO A CTA. EN EL IG,
FALTA DE PAGO: PRIVA DE LOS BENEFICIOS
FORMA, PLAZO Y CONDICIONES S/AFIP

PLAZO DE INGRESO	FECHA DE VENCIMIENTO	ALÍCUOTA
90 días	19/11/2022	5%
180 días	17/2/2023	10%
360 días	17/8/2023	20%

NORMALIZACION DE LA TENENCIA EN MN Y ME PARA LA REALIZACION DE INVERSIONES EN CONSTRUCCION

BENEFICIOS

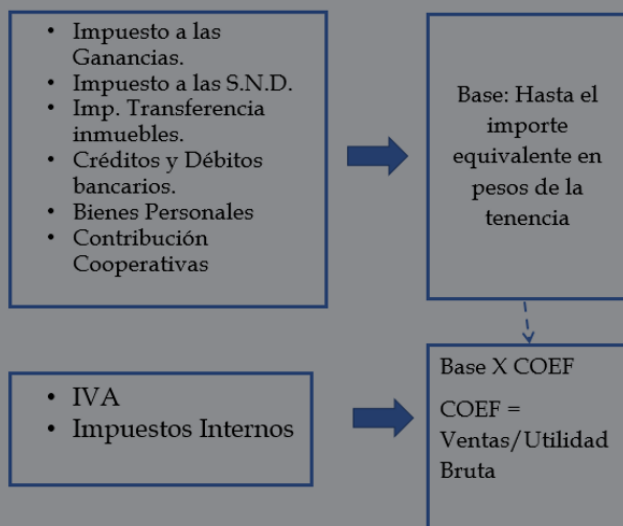
- No están obligados a informar la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos.
- No estarán sujetos a la presunción de incrementos patrimoniales no justificados, por las tenencias declaradas.
- Liberación de acciones civiles, penal tributaria, penal cambiaria, aduanera e infracciones administrativa que pudiera corresponder.
- Libera del impuesto correspondiente (s/%) a los socios de sociedades (inc. b) art. 53) y de fideicomisos (inc. c) art.53), y empresas unipersonales.

Quedan liberados del pago de impuestos por las operaciones que pudieron darle origen a los bienes y tenencias y en el importe exteriorizado

- Ganancias, salidas no documentadas, transferencia de inmuebles y débitos y créditos.
- Internos e IVA
- Bienes personales y capital de cooperativas



MONTO DEL IMPUESTO LIBERADO



No se liberan retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.



NORMALIZACION DE LA TENENCIA EN MN Y ME PARA LA REALIZACION DE INVERSIONES EN CONSTRUCCION.

SUJETOS EXCLUIDOS

- Declarados en quiebra sin continuidad de explotación.
- Condenados por la ley penal tributaria, con sentencia firme, salvo que esté ya cumplida.
- Condenados por delitos comunes, con conexión con obligaciones tributarias con sentencia firme, salvo que esté ya cumplida.
- Condenados por delitos vinculados con operaciones de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo (con sentencia firme) y condena no cumplida (incluye a sus cónyuges, convivientes y parientes en el segundo grado de consanguinidad o afinidad ascendente o descendente).
- Las personas jurídicas (en las que sus socios, socias, administradores síndicos, etc.) hayan sido condenados por delitos penal tributarios o aduaneros, o por delitos dolosos que tengan conexión con el incumplimiento de obligaciones tributarias, con sentencia firme (a la fecha de vigencia) y condena no cumplida.
- Los que ejerzan o hayan ejercido la función pública (cargos mencionados expresamente), sus cónyuges, padres e hijos menores emancipados en cualquiera de los poderes del ESTADO NACIONAL, Provinciales, Municipales o de la CIUDAD AUTÓNOMA.

LEYES 27.613 Y 27.679 DESTINO

Ley de Presupuesto 2023 amplía las posibilidades del destino.
Ley 27.071 art. 71.



VALOR TOPE DEL INMUEBLE A ADQUIRIR

- Máximo \$ 112.821.410,82 (2 veces el mínimo).
- Inmuebles destinados a casa - habitación:
no estarán alcanzados por el impuesto a los Bs. Personales cuando su valuación resulte igual o inferior a \$56.410.705,41.
- Al tipo cambio oficial.

QUE SE ENTIENDE POR INMUEBLE USADO?

Se entenderá por inmuebles usados a aquellos que, con carácter previo a la adquisición por parte del declarante de los fondos, hubiesen estado habitados o afectados a arrendamiento, uso, usufructo, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales. Su valor no podrá superar el importe que surja de multiplicar por 2 el mínimo no imponible para casa habitación en el impuesto sobre los bienes personales, correspondiente al periodo fiscal anterior al año de la adquisición.

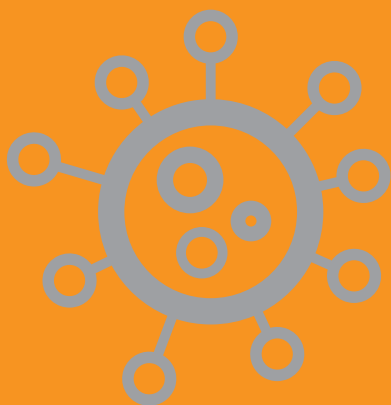
PLAZOS

- Plazo para declarar los fondos y pagar el impuesto especial:
17/08/2023
- Plazo para adquirir el inmueble:
hasta el 31/12/2024

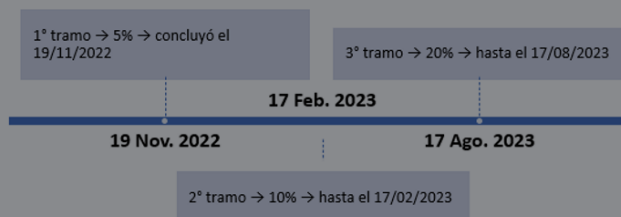
IMPUESTO ESPECIAL

Sobre el valor de la tenencia declarada se establecerá un impuesto especial, cuya alícuota variará de acuerdo al momento en que se acrediten los fondos en la cuenta especial. A su vez, los sujetos que realicen la declaración voluntaria no estarán obligados a informar la fecha de adquisición ni origen de los fondos y gozarán de los siguientes beneficios:

- Liberación de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder.
- Eximición del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar.



COMO SE CALCULA EL IMPUESTO ESPECIAL



PAGO DEL INMUEBLE USADO. CÓMO SE HACE? RG. 5315 AFIP - CECON.Ar. Cuenta especial de depósito y cancelación.

Todos los datos que se recaben a partir del programa de normalización estarán alcanzados por el secreto fiscal.

Los fondos incluidos en la declaración voluntaria deberán depositarse previamente en una Cuenta Especial de depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) y podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales, debiendo encontrarse afectados al desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios en la República Argentina al 31 de diciembre de 2024, o bien haber sido utilizados para la compra del inmueble usado.

EXCLUSIONES

Quedan excluidas de las disposiciones del programa de normalización:

- Sumas de dinero provenientes de conductas que pudieran ser encuadradas como delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- Tenencias en el exterior depositadas en entidades financieras o agentes de custodia radicados o ubicados en jurisdicciones o países identificados por el Grupo de Acción Financiera (GAFI) como de alto riesgo o no cooperantes.

Nota: Cuando el inmueble se destina a la locación, el locatario no debe ser titular de ningún inmueble.

PROCESO PARA INFORMAR A LA AFIP LA COMPRA DE UN INMUEBLE USADO CON FONDOS EXTERIORIZADOS

- A través del servicio "Régimen Informativo Normalización"
- Disponible a partir del 1° de junio 2023

- Datos a especificar:

Datos del inmueble.

Datos titulares vendedores a los que se transfirió el dinero.

Afectación que se otorgará al inmueble. Casa habitación o Locación destino vivienda.

El monto destinado a la adquisición



FECHA PARA PRESENTAR LA DECLARACIÓN

- El Servicio "Régimen Informativo Normalización"
- Disponible a partir del 01/06/2023 hasta el 31/03/2025.
- La DJ se puede presentar dentro de los 6 meses posteriores de haber afectado la totalidad de los fondos a la adquisición de inmuebles usados. Lo que suceda primero.
- Las operaciones que se celebran antes del 01/06/2023, se consideran informadas a partir de los 60 días corridos de las mencionadas fechas.

SE APLICA SOLO A PERSONAS HUMANAS?

No.

Pueden ingresar a la exteriorización tanto las personas físicas como las personas jurídicas

DE QUE IMPUESTOS QUEDAN EXENTOS ?

- Se libera de toda acción civil, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera, e infracciones administrativas.
- Se libera el impuesto a las ganancias (salidas no documentadas)
- IVA, Bienes personales, débitos y créditos bancarios.

1. Liberación de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder.
2. Eximición del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar.

Quedarán excluidas de lo descripto las sumas que provengan de conductas sospechosas de lavado de activos y financiación del terrorismo.



ESPACIO DE DIALOGO AFIP 28/02/23

PREGUNTA: ¿Los fondos que se declaran en el marco del restablecimiento del blanqueo de la industria de la construcción podrán ser afectados a obras privadas nuevas elegibles por cualquier cantidad y/o a la adquisición de un solo inmueble usado?

RESPUESTA: En cuanto a la utilización de los fondos la Ley de Presupuesto establece que pueden afectarse a la compra de un inmueble usado con destino a casa habitación ya sea para uso propio o alquiler con el mismo destino por 10 años. Pero también podría seguir depositando y si no me alcanza para adquirir un inmueble- dentro del régimen de obra nueva- podría invertir dentro de los vehículos de inversión disponibles.

PREGUNTA: ¿Puede el contribuyente compara un inmueble usado con fondos blanqueados en condominio con su cónyuge que tiene fondos declarados?. ¿Se puede interpretar que es posible la compra conjunta porque se cumpliría el destino exclusivo del declarante de los fondos y su familia?

RESPUESTA: En este caso pareciera que si (siempre que sea casa-habitación) el valor total no puede superar el tope de 2 veces el mínimo exento para casa habitación fijado en la Ley de Bienes Personales.

PREGUNTA: ¿Alguien que ya es titular de un inmueble destinado a casa habitación, puede desafectarlo en esa condición y adquirir un inmueble usado con fondos del blanqueo para destinarlo nuevamente a casa habitación?

RESPUESTA: Resulta una situación que deberá estar sujeta a prueba.

PREGUNTA: El artículo 1 bis de la Ley 27.679 y el Dto. 18/2023 (arts. 1 a 3) no establecen un plazo de permanencia del inmueble usado destinado a casa habitación. Por lo tanto el inmueble usado adquirido con el inmueble blanqueado puede venderse en cualquier momento luego de haber sido destinado a casa habitación. ¿Se comparte el criterio?

RESPUESTA: No se establece plazo, se estima que en tanto se apruebe su afectación al destino, luego puede enajenarse.

PREGUNTA: El Dto. Nro. 556 art. 2 según la reforma introducida por el Dto. 18/2023 define como inmueble usado a aquel que hubiese estado habitado o afectado a arrendamiento.

Se consulta si quien blanquee puede adquirir un inmueble que hubiese estado afectado a consultorio o estudio profesional por el propietario anterior?

RESPUESTA: Se entiende que requiere haber estado utilizado, no hay ningún requisito del destino que le hubiere dado el vendedor.

PREGUNTA: El art. 1 bis de la Ley 27.679 establece que el inmueble adquirido debe destinarse durante 10 años a locación con destino casa habitación. Por lo tanto si al finalizar un contrato de locación de 3 años no se logra volver a alquilarlo o si el inquilino rescinde el primer contrato de locación y tampoco se logra volver a alquilarlo en la medida que el inmueble desocupado no se destine a otro fin, se mantienen los beneficios del blanqueo. ¿ Se comparte el criterio?

RESPUESTA: La norma establece que tiene que estar alquilado, en su caso, será una cuestión de prueba.

PREGUNTA: Para comprar un inmueble casa habitación del declarante es necesario que el mismo NO sea titular de ningún inmueble o puede ser propietario de otros bienes inmuebles, siempre y cuando el bien adquirido en esta exteriorización sea aplicado a su casa habitación.

RESPUESTA: Se interpreta que puede tener otros inmuebles pero este tiene que tener destino casa habitación.

PREGUNTA: ¿Que sucede si el dinero depositado en la cuenta especial CECON.AR no es utilizado en su totalidad porque el precio de la compra resulta inferior a lo depositado?

RESPUESTA: Si esto sucede no se cumpliría la condición del blanqueo. Se debe tener presente que puede completarse destinando el sobrante a los vehículos de inversión.

PREGUNTA: ¿El dinero depositado en dólares estadounidenses, transferidos a los vendedores del inmueble, se puede retirar en dólares billetes estadounidenses? O sea, ¿no hay cambio de divisas a pesos? ¿Los retira en el acto de la escritura?

RESPUESTA: Si, no hay restricciones, el vendedor podrá retirar de su banco los dólares billete.

PREGUNTA: ¿La adquisición del inmueble usado se considera aun con un boleto de compraventa con fecha cierta?

RESPUESTA: Sera requisito que tenga fecha cierta ante escribano, y lo que tiene que pasar es que se tenga la disposición del bien.

mabe

Made
in the USA
Washburn
Lumber

A

ENERGIA

ENCLOSURE

BRUNO
MAGLIANO

Modelo de Análise de Regressão

Mais eficiente



Marsa efficiente (Marsa)

Continued on next page

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

100

1. *Chlorophyll a* (Chl a) is the primary photosynthetic pigment in most plants and algae. It is a green pigment that absorbs light energy in the blue and red regions of the visible spectrum. Chl a is essential for the light-dependent reactions of photosynthesis, where it converts light energy into chemical energy in the form of ATP and NADPH.

... ..

100

100

11

10

10

03

0

10

1

ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

“POTENCIAL” HERRAMIENTA EN LA
TASACIÓN O EN LA CONCRECIÓN DE UNA
OPERACIÓN DECISORA DE COMPRA VENTA
O ALQUILER DE UN INMUEBLE.

POR LA CPI MARIA FERNANDA MONTAÑA

Resulta parte de nuestra cotidianeidad, al momento de comprar un electrodoméstico, como puede ser un Split aire acondicionado frío-calor, o una heladera, que nos fijemos en localizar donde está situada su etiqueta de eficiencia energética para evaluar y tomar la decisión de compra del mismo, teniendo en cuenta que una misma línea de productos como los mencionados van a diferir en sus prestaciones energéticas y por ende en su precio de mercado.

Según un informe de la Subsecretaría de Energías Renovables y Eficiencia Energética “La implementación de medidas de eficiencia energética en el sector inmobiliario residencial resulta fundamental para contribuir a lograr la meta nacional de ahorro energético, dado que el mismo representa el 27% del consumo final total del país, de acuerdo con el Balance Energético Nacional del año 2017. Además, este sector posee la particularidad de ser atomizado, lo cual lleva implícito un gran potencial de mejora.”

La etiqueta es un documento en el cual figura la Clase de Eficiencia Energética, (escala de letras, desde la “A” hasta la “G”) asociada a un rango de valores del Índice de Prestaciones Energéticas (IPE). En un hogar de familia tipo el consumo de energía eléctrica promedio es de 150 a 300 Kw/h mensuales

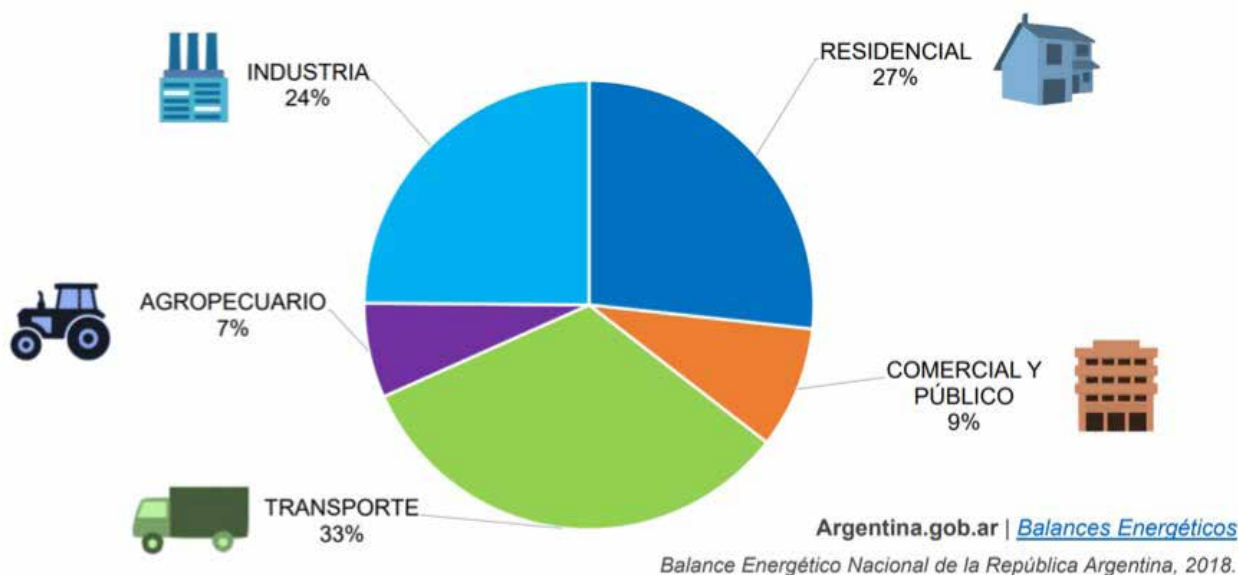
y el consumo promedio de gas es de 762 m³. Según el equipo Técnico del Primer Congreso Argentino de Etiquetado Energético de Viviendas “Alrededor del 40% de la energía que se consume en Argentina corresponde a los espacios habitables, como viviendas, comercios, oficinas, espacios de recreación, salud, entre otros; donde el gas natural equivale al 57% y la electricidad, al 35%.” “Por eso la importancia de nuestro primer planteamiento de esta nota, en donde una elección de un producto básico como un electro, el usuario final toma en cuenta las características que le brinda de ese producto no solo en cuanto al gasto energético sino también el confort/bienestar que devenga del mismo.”

Nuestro sector inmobiliario, clave en la cadena de valor, tiene la posibilidad de ser una gran articulador entre el usuario final del inmueble y el asesoramiento de las prestaciones energéticas y de confort que el inmueble puede ofrecer. Para ello, como herramienta, se ha desarrollado el etiquetado de eficiencia energética “un documento que muestra el requerimiento de energía que requiere la propiedad para satisfacer las necesidades de calefacción, refrigeración, calentamiento de agua e iluminación, según cómo fue construida y las instalaciones con las que cuenta.”

En España, para poder realizar la comercialización del inmueble, con carácter obligatorio, la inmobiliaria debe publi-

EL SISTEMA ENERGÉTICO NACIONAL

MATRIZ DE CONSUMO FINAL





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

NUESTROS SERVICIOS

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

CONTACTO

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

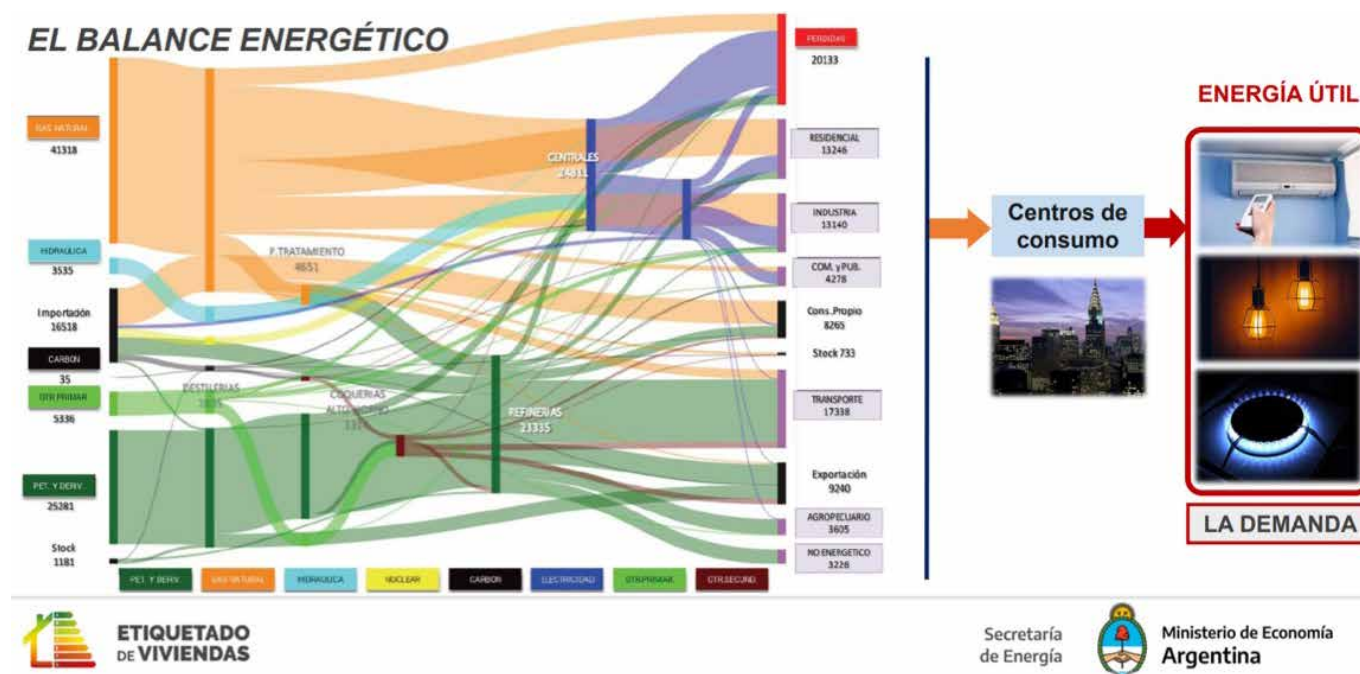
- Informes digitales.
- **Informes de dominio e inhibición de todo el país.**
- Copias de planos de obra, subdivisión, Aysa y planchetas catastrales.
- **Estudio de prefactibilidad.**
- Copias simples y certificadas de reglamentos de copropiedad y escrituras.
- **Segundo testimonio.**
- Inscripción y 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.

GELER
Consultora integral

www.geler.com

info@geler.com

3991-1090



car y asesorar sobre la etiqueta energética de dicho producto, tanto en los portales y publicaciones online en general, como así también en la marquesina de la cartelería de su oficina.

Cabe destacar, que el objetivo de la obligatoriedad de la publicación de dicho certificado, recae en la posibilidad que se le brinda al futuro usuario de evaluar de manera transparente los beneficios o déficits que dicho inmueble puede aparejar y su relación con el precio. En dicho mercado español, una etiqueta más cercana a la clase A, puede tener un valor de tasación para el mercado de entre un 15 a un 20% más que el inmueble de análoga tipología funcional cuya etiqueta ronde en valores más cercanos a los categorizados con la letra G, menos eficientes.

SOBRE LOS ANTECEDENTES NORMATIVOS EN ARGENTINA

Sobre los Antecedentes nacionales tenemos una data desde el año 2007, donde se declara de interés el uso eficiente de la energía, y como se detalla a continuación se generaron leyes decretos y ordenanzas, teniendo un rol fundamental lo realizado por la Provincia de Santa Fe donde crean la Etiqueta, y establece que la misma deberá ser solicitada para su presentación y registración en las escrituras traslativas de dominio y se deberá informar al Registro General de la Propiedad a los fines de que se pueda documentar en nota marginal sobre

ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

CLASE DE EFICIENCIA ENERGÉTICA



la certificación de eficiencia energética correspondiente del inmueble con su categoría respectiva.

A CONTINUACIÓN, EN DETALLE DE LOS ANTECEDENTES NORMATIVOS NACIONALES:

•**Decreto N° 140/2007** – Poder Ejecutivo Nacional Programa Nacional de Uso Racional y Eficiente de la Energía (PRONUREE). Declara de interés y prioridad nacional el uso racional y eficiente de la energía

•**Ley N° 13.059/2010** – Provincia de Buenos Aires Acondicionamiento Térmico de Edificios. Establece las



Calculadora para Indexar Contratos de Alquiler

Práctica y fácil de usar, conozca
los valores actualizados según
la Nueva Ley de Alquileres
en el único Portal Inmobiliario Profesional



Colegio
Profesional
Inmobiliario

#ElColegioDeTodos

Ático en venta en calle el Escorial, 17
95.000 € | 20 m² | 1 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

Leer entero! Se vende coqueta buhardilla, ideal para personas solas o para alquiler. Actualmente ha estado alquilada a 600€. Tiene ahora mismo un problema de goteras en el techo. Se vende con ellas arregladas por el precio anunciado o bien en el estado actual por una rebaja de precio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Fernando** por chat.

Características básicas

- 20 m² construidos
- 1 habitación
- 1 baño
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 4ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

Ocultar etiqueta

Anuncio actualizado hace un día

Piso en venta en calle de la Palma
115.100 € | 18 m² | 1 hab. | Bajo exterior sin ascensor

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **SOLVIA** por chat.

Características básicas

- 18 m² construidos
- 1 habitación
- 1 baño
- Segunda mano/para reformar
- Construido en 1900

Edificio

- Bajo exterior
- Sin ascensor

Certificado energético

- Consumo: **E**
- Emisiones: **E**

Ocultar etiqueta

Anuncio actualizado hace 2 días

condiciones de acondicionamiento térmico exigibles en la construcción de los edificios, públicos o privados, que se construyan en el territorio de la provincia de Buenos Aires.

– Define de aplicación obligatoria las Normas del Instituto Argentino de Normalización y Certificación (IRAM) relacionadas al Acondicionamiento Térmico de edificaciones, Aislamiento Térmico y Carpintería de Obra.

•**Ordenanza N° 8.757/2011** – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones. Incorpora al Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario (según Ordenanza N°4975/1990 y modificaciones) aspectos exigibles en la construcción de edificios. Toma como referencia las Normas del Instituto Argentino de Normalización y Certificación (IRAM)

•**Ley N° 4.458/2012** – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Normas de Acondicionamiento Térmico en la Construcción de Edificios Modifica el Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incorporando en su Sección 5 – DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS –, la obligatoriedad de aplicar las Normas del Instituto Argentino de Normalización y Certificación (IRAM)

•**Decreto N° 231/2015** – Poder Ejecutivo Nacional Administración Pública Nacional – Establece una jerarquización institucional a través de una estructura de trabajo organizada dentro del Ministerio de Energía y Minería de la Nación.

•**Chaco:** “Etiquetado de Eficiencia Energética de inmuebles destinados a vivienda” N° 3.268.

•**Entre Ríos:** Ley por la que se establece un procedimiento de etiquetado de eficiencia energética de inmuebles destinados a vivienda. N° 10.907.



Italia in classe A

Programma Nazionale di Informazione
e Formazione sull'Efficienza Energetica

ZERO CO₂ DALLA TUA CITTÀ
L'IMPEGNO PER UNA NUOVA CULTURA
DEL RISPARMIO ENERGETICO



Programa Nacional de Información y Formación (PIF) "Italia en Clase A", creado por ENEA y financiado por MiTE, para promover la cultura de la eficiencia energética.

•**Mendoza:** Ley por la que se establece en todo territorio de la Provincia de Mendoza un sistema de etiquetado de eficiencia energética y compromiso ambiental de inmuebles destinados a vivienda. N° 9.336.

•**Río Negro:** "Etiquetado de Eficiencia Energética de inmuebles". Proyecto Ley N° 5546/2021.

•**Misiones:** Ley XVI - N.º151 "Eficiencia Energética de Inmuebles". (Expediente D-56065/21).

•**Proyecto de Ley Provincial – Provincia de Santa Fe:** Etiquetado de Eficiencia Energética de Inmuebles destinados a Vivienda Desde el año 2013, la Secretaría de Estado de la Energía de la Provincia de Santa Fe, trabaja en el desarrollo de un sistema provincial de certificación de eficiencia energética en viviendas, con el objetivo de instituir la Etiqueta de Eficiencia Energética en todo el territorio de la provincia. Crea la Etiqueta, y establece que la misma deberá ser solicitada para su presentación y registración en las escrituras traslativas de dominio y se deberá informar al Registro General de la Propiedad a los fines de que se pueda documentar en nota marginal sobre la certificación de eficiencia energética correspondiente del inmueble con su categoría respectiva. Ante la falta de presentación y registración de la Etiqueta, se presumirá la peor clase de eficiencia energética. – Se crea la figura del Certificador de Eficiencia Energética de

Viviendas que llevará a cabo el procedimiento de calificación. Deberá ser un profesional matriculado habilitado para el ejercicio profesional con incumbencia en la construcción, y aprobado por la Autoridad de Aplicación. – Crea bajo la órbita de la Autoridad de Aplicación, un Registro de Etiquetas y un Registro de Certificadores. Asimismo, crea una Comisión con carácter de órgano asesor consultivo. – Establece una bonificación en el Impuesto Inmobiliario Urbano anual en función de la categoría obtenida, para aquellos inmuebles que cuenten con la Etiqueta de Eficiencia Energética vigente. – Compromete al Estado provincial a implementar estándares mínimos de eficiencia energética en todos los planes de vivienda que sean desarrollados con presupuesto propio, fijándolos de manera gradual y progresiva, a los fines de lograr como mínimo la clase de eficiencia energética "C" para todas las viviendas que sean ejecutadas a partir del año 2027.

SOBRE LOS ANTECEDENTES NORMATIVOS INTERNACIONALES

En relación a los antecedentes normativos a nivel internacional, podemos destacar el accionar de España y de Italia, países con los que Argentina tiene fuertes vínculos en su idiosincrasia. En los mencionados, el etiquetado de eficiencia energética es de carácter obligatorio, pero además es acompa-



ñado por políticas de Estado, que fomentan la revitalización del parque inmobiliario con créditos blandos, otorgando no solo los medios económicos, por ejemplo, para un punto crucial como el cambio de aberturas, sino que también se le premia al propietario de manera dineraria a modo de un extra por la decisión de llevar a cabo dicha acción. Como lo es El Superbonus de Italia, que es un crédito fiscal del 110% del gasto realizado para mejorar la eficiencia energética de una casa, así como reducir su riesgo sísmico. El mismo puede utilizarse para diversos fines, como obras para mejorar el aislamiento térmico, instalar aire acondicionado, sistemas de calefacción eficientes u obras para reducir el riesgo de terremotos. Si se lleva a cabo alguna de estas medidas, la bonificación también puede utilizarse para la instalación de paneles solares y sistemas de carga para coches eléctricos, así como para la sustitución de ventanas y puertas. Hay que tener en cuenta que la bonificación fiscal por las obras realizadas en el marco del Superbonus, el Ecobonus u otros programas en Italia puede utilizarse para un máximo de 2 inmuebles diferentes.

SEGUIDAMENTE, ALGUNOS DE LOS PAÍSES A NIVEL GLOBAL QUE TIENEN DESARROLLADO EL ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EL PARQUE INMOBILIARIO:

•España

Certificación Energética de Viviendas - La Certificación Energética de los Edificios es una exigencia derivada de la Directiva 2002/CE/91 y Directiva 2010/31/UE de la Unión Europea relativas a la eficiencia energética de los edificios se trasladó al Marco Normativo Español a través del Real Decreto 235/2013. Se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios un cer-

tificado de Eficiencia Energética a partir de la fecha del Decreto.

•Italia

Certificación Energética de Viviendas - La Certificación Energética de los Edificios es una exigencia derivada de la Directiva 2002/CE/91 y Directiva 2010/31/UE de la Unión Europea relativas a la eficiencia energética de los edificios. - La normativa italiana establece por el Decreto Legislativo N°192 del 2005, ampliado y modificado por diversos decretos posteriores. La normativa de Certificación Energética entró en vigor en 2006, primero para edificios nuevos y luego en 2007 para edificios existentes y se establece con carácter obligatorio.

•Alemania

En EV / 2002 - Ley alemana de ahorro de energía en edificios. - En Alemania, poseen dos etiquetas diferenciadas a la hora de comercializar un inmueble. Es obligatorio para las inmobiliarias y vendedores particulares la publicación de la Etiqueta de la vivienda y especificación de su categoría correspondiente, ya sea la de requerimiento o la de consumo. Este certificado tiene gran incidencia en el valor final de mercado.

•Chile

Sistema de Calificación Energética de Viviendas - Sistema de Calificación Energética de Viviendas implementado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en conjunto con el Ministerio de Energía (MIENERGÍA). - Normativa voluntaria desde 2012 que se aplica a viviendas construidas después del año 2007, año en que comenzaron a regir cambios en la Normativa de acondicionamiento térmico de viviendas (art 4.1.10 OGUC 2007). - Se busca que sea obligatoria al incorporarla a la Ley de Eficiencia Energética

•Brasil

En este caso, el sistema de calificación energético es apli-

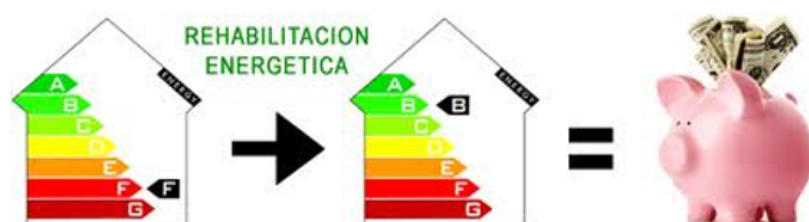


cado a viviendas y su aplicación técnica difiere de la de Chile y Argentina, ya que se basa en otra estructura de implementación.

SOBRE NUESTRA ACTUALIDAD Y LA DESTACADA INICIATIVA DEL COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Recientemente, mediante la Resolución 5/2023, la Secretaría de Energía creó el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV) con el objetivo de implementar un sistema de etiquetado de eficiencia energética unificado para todo el territorio nacional. Cabe agregar que, en este momento, se encuentra en desarrollo la reglamentación del PRONEV, así como el modelo de convenio, documentos que brindarán el marco necesario para avanzar en la implementación. De esta manera, cada vivienda será clasificada según su grado de eficiencia. A raíz de los antecedentes normativos y de esta Resolución, es que, desde el Colegio Profesional Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, presidido por la primera Presidenta mujer de dicha institución Marta Liotto, en una forma de implementar y generar alianzas estratégicas con los sectores de la cadena de valor de la actividad inmobiliaria, es que desarrollamos una Propuesta de Proyecto de Ley relacionado al sistema de etiquetado de eficiencia energética en viviendas de la Ciudad de Buenos Aires.

Dicha iniciativa no solo radica en la innovación de nuevas herramientas para el matriculado inmobiliario colegiado, sino también que promueve la producción y la actividad de la economía regional, fomentando la rehabilitación de edificios, potenciando el mejoramiento de la calidad de vida y confort de los habitantes de las viviendas de la Ciudad



de Buenos Aires y generando asimismo tanto empleos tradicionales como verdes, al generar actividades de rehabilitación energética a nivel constructivo de las viviendas y a escala urbana, e incluyendo las energías renovables al mismo, impactando de manera virtuosa en las microeconomías barriales. Siendo un aliado estratégico para la implementación de dicho etiquetado.

Seguramente, en una primera instancia, en el plano práctico de la aplicación de esta nueva herramienta, muy posiblemente se visore un escenario complejo que conviva con la subvención de las tarifas y las energías (lo cual erradica la esencia del término eficiencia en el usuario final del parque inmobiliario) sumado a una vorágine inflacionaria de la economía de nuestro país. Pero, la crisis climática y las tendencias de políticas internacionales como la COP “Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático”, sumado al deseo de construir una ciudad más amena e inclusiva, genera que herramientas como la propuesta sean parte del camino a seguir. Por el momento el etiquetado energético del parque inmobiliario puede proveer en la práctica de las operaciones de compra venta y alquiler un vínculo entre la calificación energética que muestra la etiqueta del certificado energético y el valor del inmueble. Analizando esta propuesta aplicada en el sector inmobiliario, se comprobó cómo el mercado premiaba de manera aplastante la eficiencia energética. Donde

el aumento de una letra de calificación del etiquetado del inmueble aumentaba alrededor del 8% para una operación de compra venta y 4% para la de un alquiler en países de la Unión Europea.

CONCLUSIONES CON PROYECCIONES INNOVADORAS

Consultando a instituciones protagonistas del sector Emmanuel arquitecto desarrollador inmobiliario e investigador en Centro GEO de la Facultad de Ciencias Económicas de la UBA, nos comparte “ Argentina es muy dependiente de los hidrocarburos. El 90% de la energía es de origen fósil. Más de la mitad de la energía del país es GAS NATURAL: más del doble de la proporción mundial. Durante el 2021, las actividades de la construcción volvieron al nivel previo a la pandemia en las principales economías además la vuelta a los lugares de trabajo provocó la mayor utilización de edificios con altos consumos energéticos. Por esto, la demanda energética edilicia se incrementó de un 4 por ciento desde el 2020, el mayor aumento de los diez últimos años según el PNUMA. Esto ha generado que las emisiones de CO2 provenientes de las operaciones de edificios se eleven a un nivel máximo: alrededor de 10 GtCO2, lo que nos muestra un aumento de un 5 por cien.

Y en este sentido Roque Stagnitta, Ingeniero, Consultor en Eficiencia y Planificación Energética, Docente e Investigador de la Facultad de Ciencias Exactas Ingeniería y Agrimensura de la Universidad Nacional de Rosario Santa Fe, consultado al respecto, señaló en tal sentido, que nos encontramos frente a un nuevo paradigma de sistemas energéticos, con recursos limitados y costos crecientes, señalando que es desde las políticas públicas que se debe abordar el sistema energético en ambos sentidos, no solo en la oferta. Cuando la visión de la matriz pone foco en el consumo del parque inmobiliario, es lo que va a dar el Servicio Energético “que es el confort y el bienestar que se tiene de utilizar la energía” y va a ser tan importante tanto como sea nuestro sistema energético como el tipo de vivienda a construir, ya que al construir lo que se modifica dentro del consumo final de la energía es el Sistema Pasivo del parque inmobiliario. “Buenas Ciudades” con Código de Edificación acorde a este eje, logran que se construyan sistemas pasivos eficientes, que puedan dar un muy buen servicio energético disminuyendo la utilización de la Energía útil para los inmuebles. “Se pone en evidencia, tanto a nivel nacional como en escenarios mundiales que esta mejora se va a dar en los usos finales que se le va a otorgar a la energía y su utilización eficiente.

El etiquetado de eficiencia energética es solo una herramienta de las posibles, que podremos tener como corredores inmobiliarios al momento de tasar y comercializar, o proveer de valor agregado a un desarrollo inmobiliario, y no solo aportando una reducción de los gastos a raíz de la utilización de la energía de manera eficiente para el usuario final, sino también proveyendo una mejor calidad de vida al mejorar la envolvente de dicha vivienda y generando asimismo nuevos puestos de trabajo, empleos decentes que contribuyen a preservar y restaurar el medio ambiente, ya sea en los sectores tradicionales como la industria o la construcción, o en sectores emergentes como las energías renovables y la eficiencia energética. Hoy como corredores inmobiliarios nos encontramos con la responsabilidad de convertir un problema en una oportunidad de generar una mejora continua en el parque inmobiliario y con carácter de triple impacto con alcance global. ★

>> SOBRE LA AUTORA

Maria Fernanda Montaña,

Arquitecta, Martillera y

Corredora Pública.

Consultora en Etiquetado
Energético para Viviendas y
Renovables.



Socia fundadora de Montaña MULTIPROPERTY

Directora de TENDENCIA SUSTENTABLE – Medio
especializado.

Co-coordinadora de Ciudades Sostenibles de Centro GEO
de la Universidad de Ciencias Económicas de la UBA.

Premio RSC 2013 A la mejor campaña de comunicación
en responsabilidad social corporativa. Finalista Distinción
ExoCommunity Awards: Nominados de #Latinoamérica
que están impactando para un Planeta Tierra sostenible
2021.

Miembro Firmante Adherente Código Deontológico de
la Profesión de Consultoría en Responsabilidad Social y
#Sostenibilidad (RS&S).

Jurado Senior Premios Mercurio de la Asociación
Argentina de Marketing.



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

CONVENIO CON EL IVC

El Colegio Profesional Inmobiliario firmó un convenio con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Buenos Aires por el programa Bolsa de Alquileres BA, prioritariamente destinado a viviendas sociales.

A partir de esto, la Gerencia Operativa de administración general de demanda de créditos y alquileres solicitará una tasación de inmueble en evaluación a un profesional corredor inmobiliario matriculado.

Para seguir trabajando conjuntamente, las autoridades del IVC se acercaron a nuestro colegio para poner en vigencia el Acuerdo de Trabajo conjunto firmado con

nuestra entidad y comenzar a generar información estadística útil y certera para crear políticas tendientes al desarrollo del sector inmobiliario.

Participaron de este primer encuentro los integrantes de la Comisión de Estadística del Colegio Profesional Inmobiliario y equipos técnicos del IVC. Representados por Federico González Rouco y Nahuel Ríos, dejando sentadas las bases para una participación institucional constante que muy pronto comenzará a dar sus frutos. ★



ENCUENTRO EN EL BANCO CENTRAL

El Director del Banco Central de la República Argentina Agustín D'Attellis recibió a la presidente del Colegio Profesional Inmobiliario, Marta Liotto.

También participaron Alejandro Moretti, Miguel Chej Muse y Gustavo Ballestrelli (integrantes de la mesa contable-tributaria del CPI).

El Colegio Profesional Inmobiliario solicitó un encuentro para consultar precisiones sobre la Ley 27.701 (incentivo a la construcción Federal Argentina y acceso a la vivienda para inmuebles usados).

Cabe destacar que el Colegio brindó una charla y capacitación profesional para todos sus matriculados, aclarando las dudas sobre algunos puntos de la Ley. En ella, la presidente

Marta Liotto expresó: “Es una medida muy importante que viene impulsando el sector en los distintos escritorios de los funcionarios para que los Corredores Inmobiliarios puedan realizar operaciones, los compradores puedan invertir el dinero y los vendedores puedan realizar una nueva operación”.

La ley, entre las principales modificaciones introducidas en materia impositiva, incluye un nuevo blanqueo de moneda extranjera en el país y en el exterior (art. 72) y la admisión en el blanqueo a la construcción hoy vigente - Ley 27613, título II-, como destino de inversión la adquisición de un inmueble usado (art.71). ★



LA PRESIDENTE DEL COLEGIO INMOBILIARIO PARTICIPÓ DEL CONVERSATORIO EN EL SALÓN SAN MARTIN DE LA LEGISLATURA PORTEÑA

La Charla se brindó de manera presencial y virtual para aquellos que no pudieron asistir.

Conversatorio del CoPE en el salón San Martín de la Legislatura porteña a sala llena. El evento fue moderado por Yamil Santoro director General Consejo de Planeamiento Estratégico.

La presidente del Colegio Inmobiliario referenció que en la Legislatura, cinco años atrás, se cecernó el legítimo derecho al cobro de honorarios profesionales. Marta Liotto se manifestó en contra de la Ley 5859 dictada en la Ciudad, señalando que se trata de una norma

inconstitucional que ataca incumbencia y derechos de los inmobiliarios.

Por otro lado planteó la posición del sector, y ejemplificó distintas situaciones que suceden en el mercado .

Además, convocó a trabajar por un sector unido, que sume en positivo en beneficio de la sociedad.

Tanto Cristian Werle presidente del IVC y Nicolas Pakgojz, jefe de Gabinete del ministro de desarrollo urbano se mostraron dispuestos a una construcción que enaltezca las políticas a implementar, siempre todas a favor de los vecinos. ★



[illegible]

OBSERVATORIO Y ESTADISTICA

La mesa se conformó en octubre de 2019 y es integrada por matriculados del CPI, que con vocación de enaltecer y jerarquizar la profesión aportan desde su experticia, su valioso trabajo.



La Mesa de Análisis y Proyección de Observatorio y Estadística, conocida como Observatorio Estadístico del Colegio Profesional Inmobiliario, tiene como objetivo ser referente ante la sociedad, los medios de comunicación, los organismos estatales y los actores de la política. Siempre a través de la publicación de datos confiables, información precisa y análisis profesional del sector inmobiliario en la CABA.

Asimismo, ante la mala información difundida por una agrupación de inquilinos, respecto de la falta de pago y alta morosidad en el mercado locativo de vivienda durante la pandemia, se generaron encuestas con la colaboración de nuestros matriculados. Los resultados fueron difundidos masivamente a la sociedad a través de los medios y a los Organismos Gubernamentales. Los datos mostraban claramente que no existía un problema de falta de pago en los cánones locativos de vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Durante el año 2022, se lanzó la publicación mensual denominada “Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario”, la que permite con una lectura fácil y rápida poner al alcance de los matriculados y de toda la sociedad los principales indicadores del sector.



El incremento para los Contratos de Locación

a partir del 1/4/23
es del 92.59%
por aplicación
del ICL



01



3,28
SALARIOS*

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

Se observa una leve pérdida en el poder adquisitivo respecto del mes anterior. Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se da casi en su totalidad a través del mercado locativo.

*(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP y salario RIPTe)

02



Impacto del aumento del salario medido en u\$s sobre el volumen de operaciones

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 67,45%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional 98,8% (variación interanual)

Asimismo las escrituras se incrementaron un 33,43% (variación interanual). El salario RIPTe medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 12,13% siendo de u\$s563,91.

*(Últimas cifras publicadas a 1-2023 RIPTe, IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

03



Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 89436 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

Lo mencionado representa un incremento del 1.87% en los últimos 30 días en este segmento, si tomamos como referencia los últimos 140 días, la disminución de la cantidad de publicaciones fue del 20.47%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta en promedio disminuyó un 1.04% mensual.

04

Cantidad de Escrituras

1848 Escrituras en ENERO 2023

Una suba del **33.43 %** interanual.
La **variación mensual** es del **-56.55%** (Diciembre 2022 vs Enero 2023).
El **promedio mensual** de los últimos seis meses es de **3120 escrituras** (de 8-2022 a 1-2023).



05

Ratio Alquileres

Los valores promedio de oferta en alquiler se incrementaron durante Marzo de 2023 un **0.9%** por debajo del ICL publicado por el BCRA.

El índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-4-2023 da un incremento del **92.59%** (se trata de contratos iniciados el 1-4-2022).

*(se toma como referencia inmuebles de 2 amb de hasta 40m2 en barrios promedio)



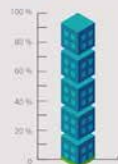
06

Absorción de Mercado

En Enero de 2023 se **escribió el 1.59%** de la oferta.

Respecto del mes anterior hubo **una baja significativa que es habitual por estacionalidad**, a pesar de lo mencionado la misma es muy baja.

Para vender todo el stock se necesitan 62 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son Belgrano, Palermo, Caballito, Recoleta, y Villa Urquiza.



07

Evolución de Búsquedas en Portales

La cantidad de visitas en Enero 2023 se redujo en promedio un **10,12%** respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de **7:38 minutos**.

Por visita en promedio ven **7 avisos**.



08

Rentabilidad del Alquiler

Se mantiene estable en **2.98% anual bruto**

(Tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP)



09

Oferta Alquileres sobre Oferta Mercado total

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es del **4.96%** de la torta del mercado.

La oferta de inmuebles en alquiler se incrementó, respecto del mes anterior, el **1,75%** en cantidad de unidades disponibles.



Dicha publicación es muy valorada por el sector... los profesionales inmobiliarios pasamos a ocupar un espacio que estaba vacante... actualmente somos los referentes del sector ante los medios, los organismos estatales, los actores políticos y la sociedad en general.

En la actualidad estamos trabajando conjuntamente con el IVC (Instituto de Vivienda de la Ciudad), aportando datos fiables generados por nuestro Colegio, con la finalidad en una primera etapa de ordenar y transparentar el discurso público; respecto del mercado locativo de vivienda y en una segunda etapa lograr políticas públicas que permitan mejorar la calidad de vida de todos los participantes del mercado locativo de vivienda.

Invitamos a todos los matriculados a participar y colaborar. Sus aportes son de suma utilidad y muy valorados. ★



CUCICBA FESTEJÓ EL DÍA DE LA MUJER

El 8 de marzo es una fecha emblemática para las mujeres, ya que reivindica la lucha por sus derechos y su participación en la sociedad.

Es un día de reflexión acerca del rol que desempeña la mujer en la historia, al tiempo que desde distintos ámbitos se continúa trabajando activamente por la igualdad de oportunidades entre varones y mujeres.

CUCICBA invitó como el año pasado a una charla para escuchar y reflexionar.

En el Mes de la Mujer se realizó un encuentro a cargo de la Dra. Teresa Sacco (Master Coach Profesional). La charla denominada “Liderando a mi diosa” contó con la presencia de una gran cantidad de matriculadas en el salón principal del Colegio Profesional Inmobiliario.

La pregunta principal que planteó Sacco fue ¿Qué diosa habita en vos? La premisa principal era que cada persona encuentre esa respuesta pensando en su personalidad. La forma de expresarse, y el comportamiento frente a determinadas situaciones fueron algunos de los ejemplos que se presentaron para que cada una pueda encontrar su diosa.



Todos estos ejercicios requirieron la vinculación de todas las mujeres presentes en el Salón. La interacción generó un gran clima entre las profesionales, quienes intercambiaron diferentes sensaciones con la disertante.

Una excelente charla para todas las mujeres que quieren seguir creciendo en su vida personal y también de manera profesional. ★



JURA PRESENCIAL DE NUEVOS MATRICULADOS EN CUCICBA

JURA DE NUEVOS MATRICULADOS EN EL COLEGIO

En el mes de marzo se volvió a realizar la Jura de nuevos 65 Matriculados de forma presencial en la sede del Colegio.



Nora Guerschanik, de la Comisión de Juras, Matriculación y Tutorías.

Las juras de estos dos años contaron con la presencia no sólo de los flamantes profesionales, sino también de representantes de la Comisión Directiva de CUCICBA. En esta ocasión de la jura presencial los responsables de la Comisión de Juras, Matriculación y Tutorías: Nora Guerschanik, Héctor Menendez, fueron los anfitriones del evento, junto al Jefe del Departamento de Atención al Matriculado, Federico Conte y Jorgelina González, quien es la encargada de realizar los trámites de Matriculación.

El Coro del Colegio entonó como en todas las juras las estrofas del Himno Nacional Argentino.

El CPI Gustavo Ortola, presidente de la Comisión de Capacitación, les dio una breve charla sobre las nuevas tecnologías y tendencias para el sector inmobiliario.

Para realizar la matriculación las profesionales alzaron su mano derecha como acto simbólico.

La ceremonia comenzó con palabras de la presidente de CUCICBA, Marta Liotto, dando una breve reseña y beneficios del Colegio a los nuevos profesionales.

“Hoy compartimos mucho más que una pantalla: compartimos también el compromiso con la institución, con un Colegio que los va a acompañar a dar los primeros pasos, con un personal absolutamente capacitado para dar cauce a cada una de sus inquietudes. Por esa razón, este acto no se trata de una mera formalidad: esta ceremonia cambia la realidad personal y profesional, el acto de jura les otorga y



Participaron del acto los siguientes directivos: Nora Guerschanik, Héctor Menendez, Pablo Abbátangelo y Pablo Martín.



permite ejercer la profesión, y también los compromete para la permanente capacitación”. Al finalizar el acto, las colegas se sacaron dudas respecto a gestiones administrativas.

Les deseamos desde toda la Comisión Directiva a todos los 65 nuevos matriculados que juraron en el mes de marzo, muchos éxitos !! ★





Colegio
Profesional
Inmobiliario

AUTORIDADES ACTUALES DEL COLEGIO

Periodo 2021/2023

COMISION DIRECTIVA

PRESIDENTE

Marta Susana Liotto

VICEPRESIDENTE 1°

Guillermo Bielli

VICEPRESIDENTE 2°

Nora Guerschanik

SECRETARIO

Pablo Fernando Abbatangelo

TESORERO

Fernando Coluccio

VOCAL TITULAR 1°

Nélida Abdala

VOCAL TITULAR 2°

Alejandro Juan Bennazar

VOCAL TITULAR 3°

Héctor Menendez

VOCAL TITULAR 4°

Eduardo Di Fini

VOCAL SUPLENTE

Ana Rodriguez

Pablo Martín

Alejandro Moretti

Ercilla Rodriguez Quiroga

Martin González

Pablo Di Lernia

María Del Carmen Linkoniene

TRIBUNAL DE ÉTICA Y DISCIPLINA

INTEGRANTES TITULARES

Rodríguez, Carlos Hugo

Suppa, Fortunato José

Armua, Diego Rubén

De Elizalde, Alejandro Luis

La Torre, Jorge Alberto

INTEGRANTES SUPLENTE

González, Fernando Daniel

Arévalo, Roberto Nicolás

Bellino, Vicente Oscar

Pereyra, Raúl Jaime

Becerra, José Daniel

REPRESENTANTES ASAMBLEARIOS

De Achaval, Enrique Ataliva

Lemes Novas, Blanca Cristina

Genta, Marcela Alejandra

Frangella, Diego Guillermo

Insua, Analía Verónica

Distéfano, Osvaldo Alberto

Moriello, Yanina Emma

Bollón, Alfredo Ezequiel

Freixas, Diego Hernán

Godoy, Mónica Isabel

Bellino Bat, Emiliano Oscar

Gallardo, Jorge Rubén

Casares, María Cruz

Averbuj, Ricardo Eduardo

Paikin, Román Andrés

Strangis, María Alejandra

Mason, Horacio Alfredo

García, Marcelo Adrián

Marchese, Marcela Noemí

Abeijón, Carlos Horacio

Lambruschini, Xavier Ariel

Alcaraz, Diana Patricia

García, Alberto Ricardo

Cano, Héctor Angel

Amabile, Jacqueline Adriana

González, Armando José

Caputo, Armando Roque

Moretti, Desdémona Judith

Romay, Marcelo Fabián

Bauab, Braulio Dalton

Ghezzi, Nora Amelia

Geraci, Salvador Horacio Marcelo

Demarco, Martín Vicente

COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

INTEGRANTES TITULARES

Nieto, Lautaro Alfredo

Nuble, Pablo Alejandro

Castro, Ricardo Daniel

INTEGRANTES SUPLENTE

Saavedra, Noemi

Gimenez, Ivana Soledad

Farias, Ludmila Andrea

Crivez, Silvana Gabriela

Pulvirenti, Daniel Osvaldo

Avakian, Victoria Adriana

Espejo Sorensen, Astrid Gisela

Pedace, Horacio Antonio

Pipparola, Cecilia Gabriela

Toselli, Daniel Raúl

López, Enrique Javier

Bibbo, Cintia Gabriela

Mosquera, Pablo Norberto

De Britos, Jorge Osvaldo

Benincasa, Lía

Salaya, Claudio Daniel

Mariño, Oscar

Deineka, María Valeria

Reynolds, Pablo Antonio

Gamero, Jorge Alfredo

Olguín, Silvina

Vodanovich, Claudio Roberto

Ballestrelli, Gustavo Daniel

Fernández, Fabián Enzo

Caffarella, Damián Alberto

Harari, Ana Claudia

Wallinger, Abel

Mandagarán, Hernán Diego

Migliorisi, Diego Fernando

Saenz, Carlos Alberto

Ferreiros, María Eugenia

Reale, Vicente Jorge

Ernesto Pinto

Cristina Balbo

Gustavo Luongo

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

 /CPInmobiliario

 /CPInmobiliario

 (54 11) 4124-6060

 Adolfo Alsina 1382 - CABA

SI VAS A



TASAR



VENDER



COMPRAR



ALQUILAR

CONSULTÁ SIEMPRE CON UN
CORREDOR INMOBILIARIO
MATRICULADO

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