

# CUCIBA

OCTUBRE 2023  
AÑO VI - NÚMERO 19



# FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

**BENEFICIO EXCLUSIVO**

**¡Finaer impulsa  
tu inmobiliaria!**

¿Ya conocés los beneficios  
que **Finaer** te ofrece para  
tus publicaciones de  
**Mercado Libre**?



Tenés **FINAER**,  
tenés **GARANTÍA**



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

# PACIENCIA EL DÍA DE LA SIEMBRA NO ES EL MISMO DE LA COSECHA



**P**asaron dos años de mi mandato como presidente del Colegio Profesional Inmobiliario y cuatro como Vice.

Me llena de alegría el camino recorrido, las metas y objetivos propuestos y alcanzados.

El desafío continúa. Sabemos que el día de la siembra no es el mismo de la cosecha.

La vorágine de la vida cotidiana nos hace perder la noción del tiempo, y comprender que en la vida hay procesos, que nada se resuelve de la noche para la mañana, pero sí estamos convencidos que con tenacidad, esfuerzo, voluntad, trabajo, pasión y sobre todo, en equipo podemos lograrlo. La suma de las partes siempre es más que el todo.

Naturalmente somos seres sociales, nacimos para vivir en comunidad con nuestros pares, complementarnos y a su vez compartir nuestras preocupaciones e intereses.

En la actualidad el único interés que nos une es el bien común, poder salir adelante como país, con una economía estable, con líneas de crédito que beneficien la posibilidad de hacer realidad el sueño de la casa propia, y de cubrir una necesidad que es básica, como la habitacional.

Un país donde nuestros políticos tomen el mando con responsabilidad sin reírse en nuestras caras y haciendo oídos abiertos a nuestras demandas.

Esto es un largo camino, más que una carrera de potencia es una carrera de resistencia, que hemos emprendido luchando por los derechos de un mercado que viene sufriendo en la última década la falta de leyes claras y tan necesarias para todas sus partes.

El resultado de esto es sin dudas, abrir las puertas a los oportunistas de siempre, a quienes se aprovechan de la necesidad de la gente, con alquileres falsos y con una clara consecuencia a nivel general, de menor oferta y mayor demanda.

Necesitamos hechos, no palabras, y compromiso para salir adelante.

Queremos a nuestra Argentina y nos entristecen tantos escenarios adversos como la pobreza que crece en el día,

la imposibilidad de adquirir una vivienda, la falta de previsibilidad, los jóvenes profesionales eligen irse por la falta de oportunidades, no estamos bien, muy lejos de crecer y mejorar económica y socialmente. Hay mucho por hacer, como ciudadanos debemos ser protagonistas y cambiar esta realidad.

En esta edición de nuestra revista institucional queremos continuar con mucha fuerza y estar más unidos que nunca para llevar adelante nuestra misión como profesionales, aportando todos los granitos de arena que sean posibles, y que con toda absolutamente toda la matrícula, sigamos encontrando aquí en CUCICBA un espacio abierto, dinámico, atento al dialogo y dispuesto a continuar defendiendo esta profesión, proyectando un mayor vínculo de cooperación y disposición entre pares, levantando bien altas las banderas de la ética profesional, justicia, trabajo y bienestar.

No es una despedida, ni un adiós, es un hasta luego porque el legado continúa.

Gracias, a disposición siempre!

**Marta Liotto**  
Presidente de CUCICBA

## 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

Ignacio Gallelli

Open Group

Dr. Jorge Martín Irigoyen

Comisión de Tecnología

CI Eduardo Soto

Comisión de Deportes

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

Museo De Cera. La Boca

REVISTA CUCICBA, Año 6, Edición N°19. Edición digital. OCTUBRE 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

NUEVO PORTAL. CABAPROP

Pag 16

NUEVA LEY DE ALQUILERES

Pag 22

MARTA LIOTTO EN EL SENADO

Pag 24

CONVENIO CON EL BANCO

CIUDAD

Pag 26

CIUDAD VERDE

Pag 30

CONVENIO CON LA

UNIVERSIDAD ABIERTA

INTERAMERICANA

Pag 32

EXPOSICIÓN EL

TRANSBORADADOR DE LA

BOCA: 100 AÑOS UN PUENTE

Pag 38

RUNNING. UNA PASIÓN

Pag 44

OBSERVATORIO Y ESTADÍSTICAS





Pag 50

JOSÉ LUIS GIUSTI EN EL ESPACIO CUCICBA.

EXPO REAL ESTATE

Pag 55

CRISTIAN RITONDO EN EL ESPACIO CUCICBA.

EXPO REAL ESTATE

Pag 54

DÍA DE LA INFANCIA EN CUCICBA

Pag 56

JURA DE NUEVOS MATRICULADOS

Pag 58

COMISIÓN DE DEPORTES

Pag 62

ENTREGA DE CERTIFICADOS DE  
HABILITACIÓN PROFESIONAL



# EL COLEGIO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD PRESENTÓ EL NUEVO PORTAL CABAPROP

Por CUCICBA



INMOBILIARIAS CALC. ALQUILER



## Encontrá lo que siempre buscaste

La red de Profesionales Inmobiliarios más grande del país trabajando para que encuentres tu lugar con total tranquilidad.

[Comprar](#)

[Alquilar](#)

[Temporario](#)

[Emprendimientos](#)

PROPIEDAD

- Seleccionar tipo de propiedad -

UBICACIÓN

- Seleccionar barrios -

Búsqueda Avanzada

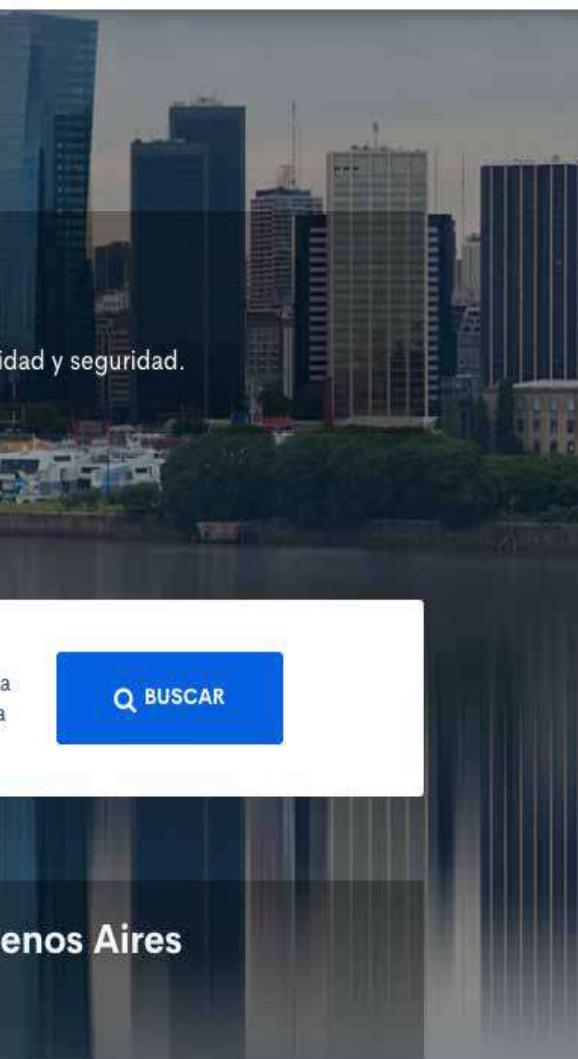


Colegio  
Inmobiliario

Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires  
Expertos en Propiedades

→ Ingreso Particulares

→ Ingreso Matriculados



El lanzamiento del renovado portal CABAPROP, desarrollado íntegramente por CUCICBA, con el asesoramiento y el acompañamiento de la Universidad Tecnológica Nacional (UTN), tuvo lugar el martes 15 de agosto y se dio en el marco del plan de modernización que lleva adelante la entidad.

**CABA PROP**

Propiedades

- Propiedades
- Mis Propiedades
- Nueva Propiedad

Emprendimientos

- Mis Emprendimientos
- Nuevo Emprendimiento

Notificaciones

- Alertas
- Mensajes
- Notificaciones

Información

- Resumen
- Estadísticas

Configuración

- Mi inmobiliaria
- Mis Usuarios
- Mis Permisos
- Mi Perfil
- Integración
- Mercado Libre

Extras

- Compartidos/as
- Propiedades
- Emprendimientos
- Ayuda

**Propiedades Compartidas**

Listado de propiedades compartidas por otras inmobiliarias.

**Filtrar Por:**

Buscar:  🔍

Tipo de Operación: Ventas

Tipo de Propiedad: Departamento

Departamento:  ×

Inmobiliarias:  ×

Barrios:  ×

Precio: ARS  USD   
Desde:  Hasta:

6 | 7-12 de 234

Última Actualización 🕒

Imagen	Detalles	Precio	Publicado
	<b>Venta - Departamento</b> <b>Departamento en Recoleta - 5 amb. con Dep. Cochera, Baulera, Seg. 24 hs.</b> Ayacucho 1500, Barrio Norte Recoleta, CABA 5 <span>🛏</span> 2 <span>🛁</span> 3 <span>✕</span> 1 <span>🅿</span> 140 <span>┫</span> 155 <span>┫</span>	<b>USD 520,000</b> Expenses: ARS 148,000 Honorarios: 50%	Publicado el 26/10/2023 10:24 hs
	<b>Venta - Departamento</b> <b>DEPARTAMENTO 2 AMBIENTES - BARRIO NORTE, CAPITAL FEDERAL</b> Arenales al 1100 piso 7 0, Barrio Norte, CABA 2 <span>🛏</span> 1 <span>🛁</span> 1 <span>✕</span> 58 <span>┫</span> 58 <span>┫</span>	<b>USD 130,000</b> Expenses: ARS 27,300 Honorarios: 50%	Publicado el 25/10/2023 23:39 hs
	<b>Venta - Departamento</b> <b>Departamento 3 con Dependencias. Patio - Jardín - Parrilla Propios.</b> Juncal 2151, Barrio Norte Recoleta, CABA 3 <span>🛏</span> 2 <span>🛁</span> 1 <span>✕</span> 75 <span>┫</span> 125 <span>┫</span>	<b>USD 350,000</b> Expenses: ARS 48,000 Honorarios: 50%	Publicado el 25/10/2023 18:50 hs
	<b>Venta - Departamento</b> <b>Semipiso 4 Ambientes con dep. Al Frente + 2 Balcones.</b> Billinghurst 2053, Barrio Norte Recoleta, CABA 4 <span>🛏</span> 3 <span>🛁</span> 1 <span>✕</span> 92 <span>┫</span> 96 <span>┫</span>	<b>USD 220,000</b> Expenses: ARS 44,000 Honorarios: 50%	Publicado el 25/10/2023 18:44 hs

CabaProp se reserva exclusivamente para los inmobiliarios matriculados, asegurando que las transacciones se realicen con el respaldo de profesionales calificados. Este enfoque garantiza la calidad y la confiabilidad de las operaciones.

**L**a revelación de la herramienta se dio en el marco de un evento desarrollado en la sede Medrano de la Facultad Regional Buenos Aires (FRBA) de la UTN, del que participaron políticos, referentes de otras entidades del sector inmobiliario y un nutrido grupo de matriculados del Colegio.

“CABAPROP está llamado a ser la principal plataforma de referencia para quienes buscan una propiedad en nuestra Ciudad, y la mayor red de profesionales inmobiliarios del país. Hoy estamos dando el primer paso en ese camino, que implicará más trabajo para los profesionales y mayor confianza y seguridad en todas las operaciones inmobiliarias”, indicó Marta Liotto, presidenta de CUCICBA, quien durante la presentación estuvo acompañada por Guillermo Oliveto, decano de la UTN-FRBA, Alberto Crovara, gerente de Tecnología del Colegio Inmobiliario, los integrantes de la Comisión de Tecnología y Leonardo Pardo de la UTN.

A su vez, Liotto completó: “CABAPROP es el hecho más visible de un proceso que venimos transitando en nuestro Colegio Inmobiliario con el objetivo de brindar mayores herramientas y trabajo a los matriculados y, sobre todo, de jerarquizar y valorizar nuestra profesión, reforzando la inmensa red que conformamos los más de 9.000 inmobiliarios de la Ciudad”.

La industria inmobiliaria se encuentra actualmente en una de las peores crisis de su historia. La incertidumbre económica y el clima electoral han paralizado la compra y venta de propiedades, lo que ha generado una urgente necesidad de transformación en el sector. En este contexto, el Colegio de Corredores Inmobiliarios porteño ha dado un paso audaz al lanzar CabaProp, una plataforma que promete no solo sobrevivir, sino prosperar en medio de la adversidad.

La plataforma brinda a todos aquellos que estén buscando comprar, vender o alquilar cualquier tipo de propiedad en la Ciudad de Buenos Aires, la posibilidad de contar con



Adinco CRM te permite  
**Organizar tu Inmobiliaria**



Aprovechá la promoción exclusiva que tenemos para tu inmobiliaria

**50 % OFF POR 60 DÍAS**  
EN CRM INMOBILIARIO

MENCIONANDO EL CÓDIGO: **CUCICBA2023**

Contactanos en: [comercial@argenprop.com](mailto:comercial@argenprop.com)

EL CRM Inmobiliario  
certificado por



**ARGENPROP**



el asesoramiento de un profesional inmobiliario matriculado, garantía de poder operar con absoluta tranquilidad y de evaluar cualquier duda de manera rápida y eficiente.

El portal, una herramienta más en la misión de CUCICBA de luchar contra la informalidad en el sector, permite la publicación sólo por parte de profesionales debidamente acreditados, quienes deben ingresar al sistema utilizando su número de matrícula. Una vez inscriptos en el sistema, los profesionales podrán cargar, de forma completamente gratuita y sin límite en cantidad, las propiedades de su cartera.

La plataforma presenta una interfaz interactiva que permite a los usuarios buscar propiedades en función de sus preferencias. Cada propiedad listada incluye información detallada, imágenes y una ubicación precisa en un mapa interactivo. Además, los usuarios pueden ponerse en contacto directamente con el Corredor Inmobiliario responsable de la oferta. Esto asegura una experiencia personalizada y la oportunidad de recibir asesoramiento de expertos en el campo.



De cara al público, CABAPROP cuenta con una interfaz interactiva y clara, que permite encontrar propiedades en base a las preferencias del usuario. Todos los inmuebles listados cuentan con información detallada, imágenes, ubicación en un mapa interactivo y lo más importante, la posibilidad de ponerse en contacto de manera inmediata con el corredor inmobiliario matriculado responsable de cada oferta.

Además de la presentación del portal, durante el encuentro se realizó un repaso de las diversas iniciativas que la entidad viene realizando en pos de su “transformación digital”. A su vez, se dio a conocer su nueva identidad gráfica.

La esencia de CabaProp radica en su accesibilidad y alcance. A diferencia de otras plataformas, CabaProp es completamente gratuita para todos sus matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios. Esto no solo reduce la carga financiera para las inmobiliarias, sino que también democratiza el acceso a un mercado que ha estado históricamente limitado. Además, esta plataforma tiene un alcance nacional,



CabaProp no solo es una plataforma para cargar propiedades; también es una herramienta de difusión y colaboración. Los matriculados cuentan con una serie de herramientas diseñadas específicamente para promover eficazmente sus propiedades.

lo que significa que no está confinada a una ubicación geográfica específica.

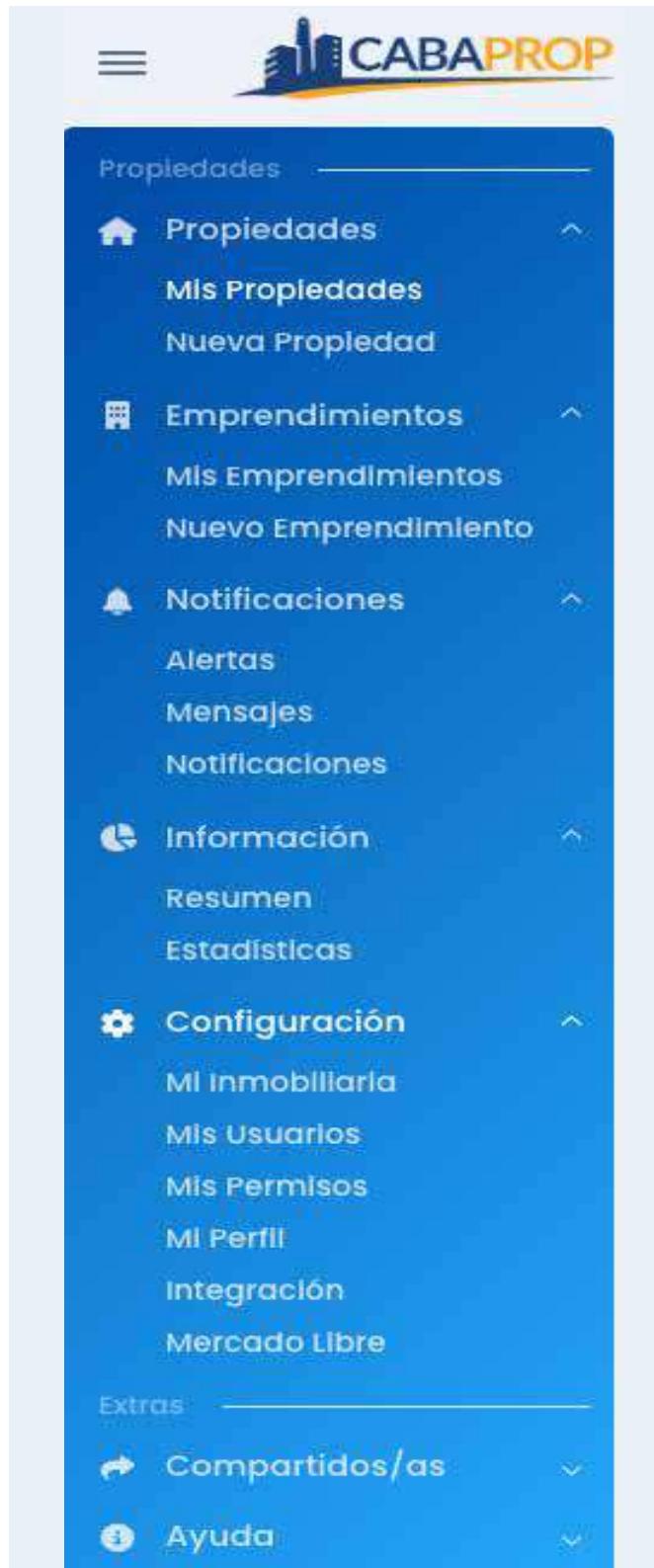
Marta Liotto, presidenta de CUCICBA, destacó la importancia de la digitalización del sector inmobiliario al presentar CabaProp. Esta herramienta digital no solo busca sobrevivir en tiempos difíciles, sino también preparar el camino para una nueva era en las transacciones inmobiliarias.

En conclusión, el lanzamiento de CabaProp por parte del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Buenos Aires es una señal clara de que la innovación y la adaptación son esenciales en tiempos de crisis. La plataforma no solo desafía a

los gigantes ya establecidos en el mercado, sino que también ofrece una solución a los desafíos económicos y de parálisis que enfrenta la industria. CabaProp no solo es un portal para propiedades, sino un paso audaz hacia el futuro del mercado inmobiliario argentino.

**Agrademos a toda la Comisión de Tecnología:**

Alberto Crovara, Alejandro Moretti, Pablo Abbatangelo, Eduardo Soto, Federico Pagura, Salvador Curutchet, Alberto Loyarte, Alejandro Larocca, Angelica Bravo, Patricia Bosso, German Perez Salas, Juan Carlos Montero, Damián Fulco, Daniel Gómez, Cecilia Dibar y Marcelo Ghio.



## TIPS INMOBILIARIOS

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

## NO CARGAR SUS DATOS

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

## CÓMO SUBIR LAS FOTOS?

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

## TOUR VIRTUAL

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

## VIDEOS DE LA PROPIEDAD

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

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

**cabaprop@colegioinmobiliario.org.ar**

#### **BUSCAR EN CABAPROP**

Es una nueva utilidad que el matriculado va a poder utilizar para poder tener en forma centralizada todos sus inmuebles en una sola página web y de esta forma va a poder visualizar todas sus publicaciones con el siguiente objetivo.

Enviar una ficha a un cliente interesado en el inmueble publicado por los canales de whatsapp, mail y redes sociales. Compartir la ficha a un colega interesado en el inmueble publicado con el fin de realizar operaciones en conjunto.

#### **FICHA TÉCNICA**

Incluimos toda la tecnología digital para que el matriculado pueda exponer sus inmuebles agregando FOTOS, VIDEOS, TOUR VIRTUAL y PLANOS.

#### **FILTROS DE BUSQUEDA**

Aceleramos más la búsqueda de un inmueble en una zona determinada por OPERACIÓN, TIPO DE PROPIEDAD, AMBIENTES, LOCALIDAD y INMOBILIARIA.

#### **INMUEBLES COMPARTIDOS.**

Permite al matriculado realizar una búsqueda de un inmueble determinado enviando la ficha técnica con los datos de su inmobiliaria ampliando mas la sinergia entre colegas.

#### **MIS CONSULTAS**

Un repositorio de mensajes en donde una persona interesada en la propiedad publicada podrá contactar a la inmobiliaria y concretar la operación de VENTA y/o AQUILER.

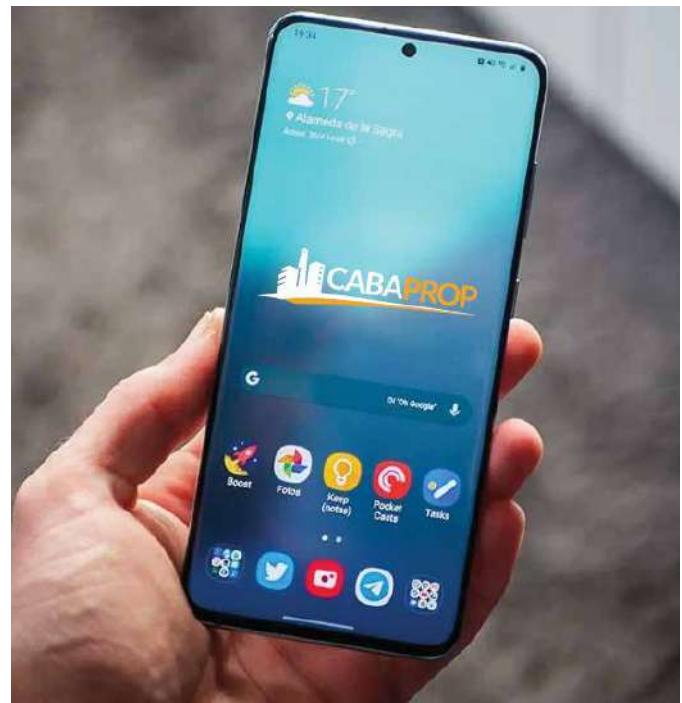
#### **RECOMENDAR A COLEGAS**

Permite sumar más inmobiliarias al portal CABAPROD en donde el matriculado podrá crear grupos de trabajo entre colegas inmobiliarios.



#### **ACCESO DIRECTO EN TU MÓVIL**

Compatible con ANDROID y IPHONE en ambos es posible crear un acceso directo como las APP de Play Store pero mucho mejor ya que no consume espacio en el celular ni tampoco uso de la batería. Permite tener las mismas opciones en el celular que desde la página web potenciando compartir una propiedad y además enviar fichas a los clientes interesados en el inmueble publicado.



# FINAER

SISTEMA DE GARANTÍAS PARA ALQUILAR

Desde el **2011**, es sinónimo  
de **tranquilidad** para  
el **Corredor Inmobiliario**.

Alquileres **100% Garantizados**  
Alquileres **100% Finaer**



Escaneá este  
código **QR**  
y conocé todas  
nuestras  
sucursales



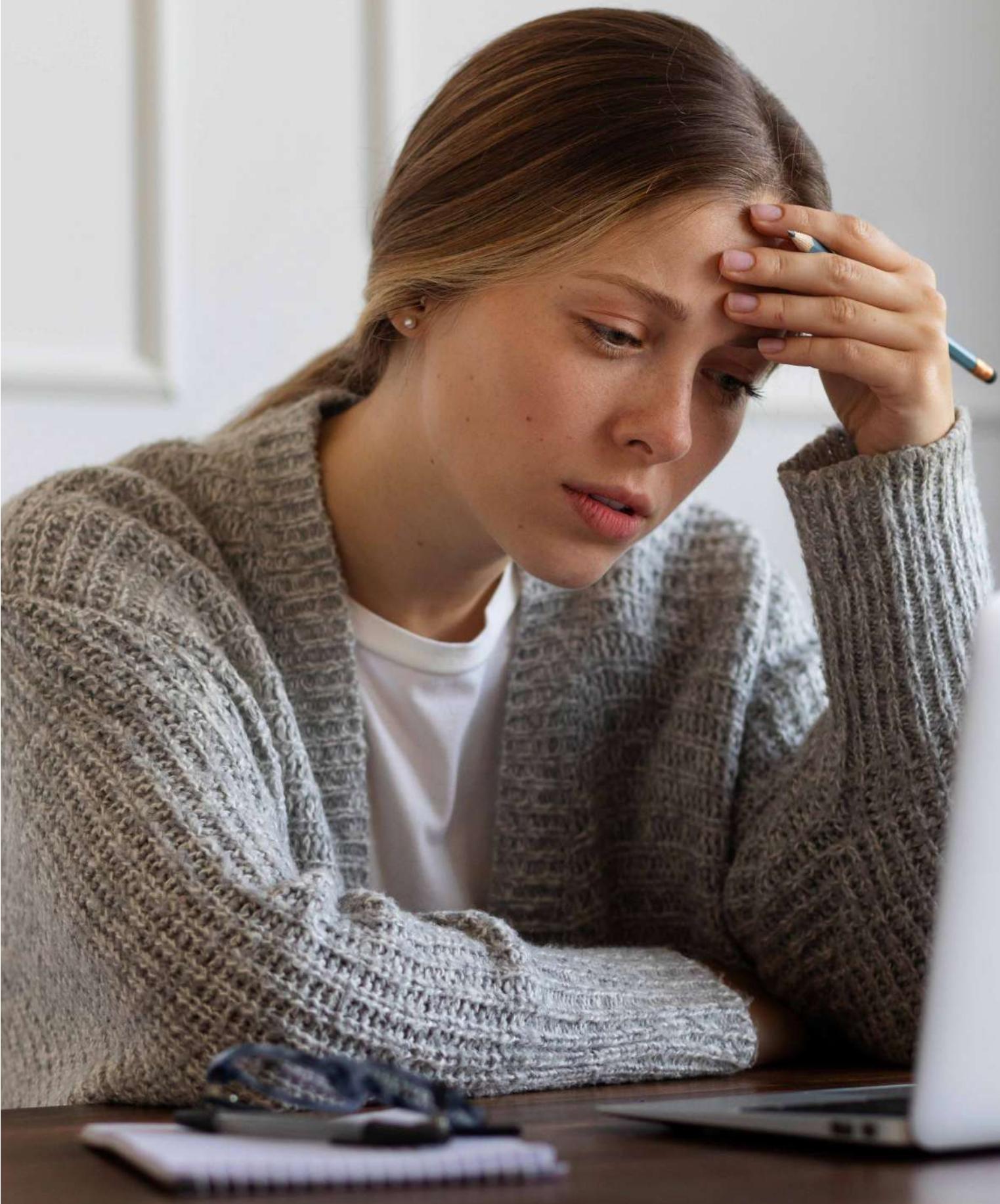
[www.finaersa.com.ar](http://www.finaersa.com.ar)



6842-5100

- 
- A man and a woman are standing in a modern room, looking out a window. The man is on the left, wearing a light blue patterned shirt and dark trousers. The woman is on the right, wearing a white blouse and blue jeans. They are both looking towards the left side of the frame.
- ◆ El mayor respaldo para tus clientes.
  - ◆ Más de 8100 inmobiliarias confían en nosotros.
  - ◆ Rapidez en la resolución de incumplimientos.
  - ◆ Inquilinos previamente clasificados.
  - ◆ Reconocida trayectoria y solidez.

Tenés **FINAER**, tenés **GARANTÍA**



# LA REFORMA DE LA LEY "ANTIALQUILERES" DE VIVIENDA

En la edición de junio de este año nuestro artículo sobre el proyecto de reforma de la ley "antialquileres" (Nro. 27.551) que salió de diputados terminaba de la siguiente forma: "Esperemos que los legisladores esta vez se iluminen. Mejorar la vida de millones de argentinos también es su responsabilidad. De ellos depende."



Por el Dr. Jorge Martín Irigoyen,  
abogado de CUCICBA



**P**ues mal, inesperadamente se impuso el proyecto del Senado promovido por el Ex Frente de Todos actual Unión por la Patria y terminaron empeorando la vida de millones de argentinos que son parte de las relaciones locativas, con la ley 27.737 que entró en vigencia el pasado 17 de octubre de 2023 y reformó, para peor, dos artículos centrales que regulan los alquileres.

Lograron casi lo imposible, empeorar lo que había.

El art. 1198 del Código Civil y Comercial mantiene el plazo mínimo legal de tres años para todos los contratos de locaciones de inmuebles pese a que gran parte de los expertos recomendaron volver al plazo de dos. Pero como si esto fuera poco, derogaron su último párrafo que establecía que el locatario podía renunciar al plazo mínimo si se encontraba en la tenencia de la cosa.

Por esta última parte del viejo artículo y por principios generales del derecho, muchas renovaciones contractuales se hacían por uno o dos años. Hoy se pone un obstáculo a esta posibilidad. Un sinsentido, ya que inquilinos y propietarios que cumplieron con 3 años de alquiler en un mismo inmueble, a partir de dicho plazo nada obstaba para renovar por un plazo menor.

En este punto aclaro que no es lo mismo renovación que prórroga del contrato. En las prórrogas se continua con las mismas condiciones del contrato, sin modificar ningún elemento esencial. Sepan lectores, que el precio de un contrato es un elemento esencial. Si se cambia el precio del canon locativo los jueces entienden que hay una renovación y no una prórroga. Por ese motivo, desde legales del Colegio Inmobiliario siempre aconsejamos prórrogas por plazo corto 3/6 meses sin cambiar el precio de la locación.

Otro artículo que empeoraron es el 14 de la ley 27551 de actualización de las locaciones habitacionales, con el índice conocido como casa propia, que es un coeficiente que se conforma por el 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (textual) publicado por el Indec y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) publicado por el BCRA

Los ajustes podrán efectuarse con la periodicidad que acuerden las partes por intervalos no inferiores a seis meses. Esta forma de actualizar los contratos de locación con destino habitacional (vivienda)es obligatorio. No hay margen para la voluntad de las partes, voluntad que cada vez se encuentra mas asfixiada.

La ley 27731 además agregó el art. 14 bis que prohíbe la publicidad en cualquier medio o plataforma de alquileres con



**PREMIUM**  
Group S.A.  
Garantías Para Alquilar

# ELEGÍ LO MEJOR, ELEGÍ UNA GARANTÍA PREMIUM



**Cada día más comprometidos con  
nuestras inmobiliarias adheridas.**

## UBICÁ NUESTRAS OFICINAS COMERCIALES EN CABA Y GBA



Conocé  
Nuestras Oficinas



## CONTÁCTANOS

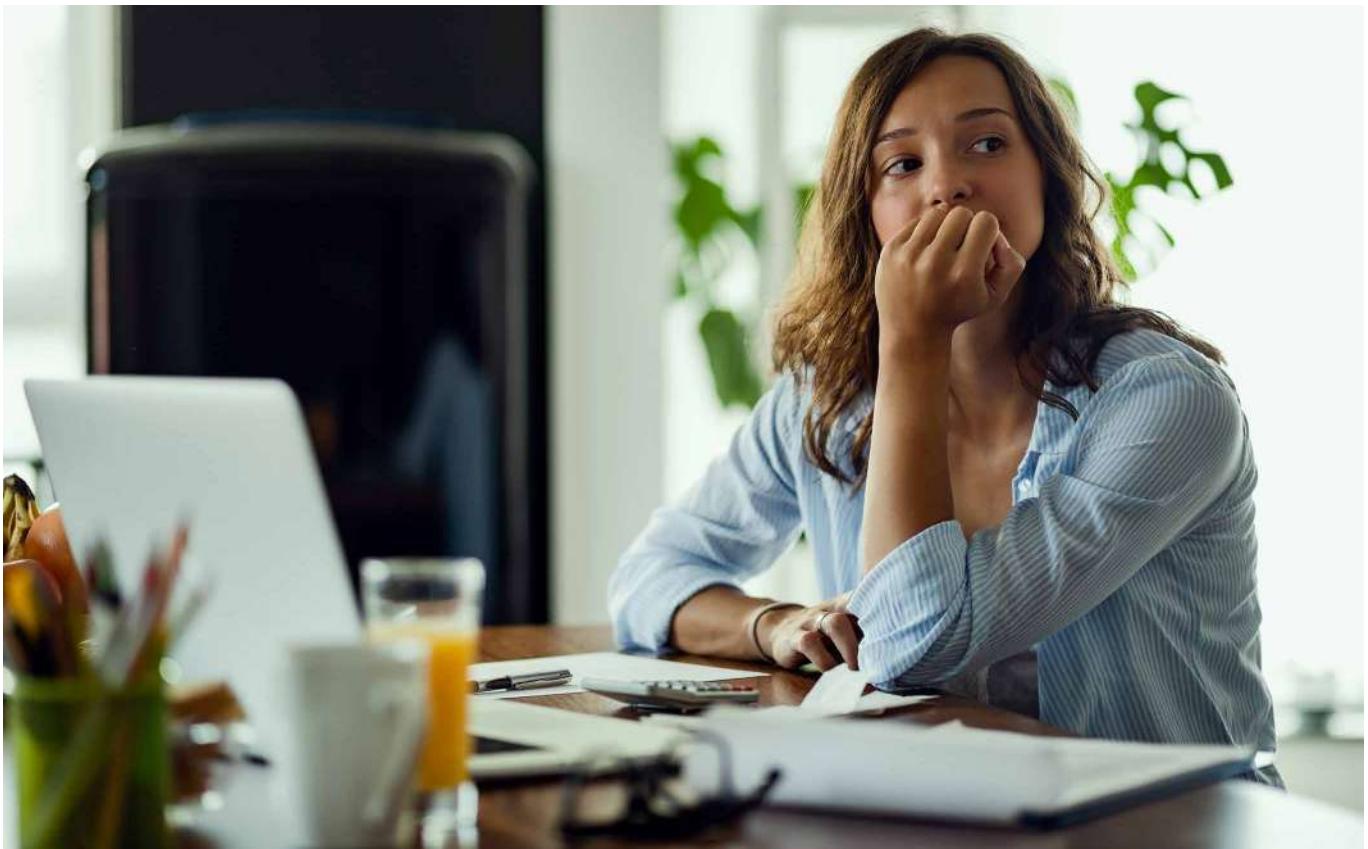
11 2475-4997

5263-3931

Fitz Roy 1929

Palermo - CABA

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



Lamentablemente en la Republica Argentina la escasez de contratos de alquileres con destino habitacional se seguirá agravando.

destino habitacional en dólares. Solamente pueden publicarse en moneda nacional.

La reforma incorpora incentivos impositivos para los propietarios con contratos de locación debidamente registrados de inmuebles con destino habitacional en bienes personales, en monotributo, impuesto a las transferencias y débitos en la cuentas bancarias usadas para el cobro de los alquileres. También establece beneficios para inquilinos y propietarios en impuesto a las ganancias. Esto es lo único que va en dirección correcta y dejan de amenazar, por ahora, con "el impuesto a la vivienda ociosa".

Lamentablemente en la Republica Argentina la escasez de contratos de alquileres con destino habitacional se seguirá agravando. Antes de la nefasta ley 27.551, los alquileres de vivienda no era un problema en nuestro país, no salían en tapas de diarios, de portales de internet, ni en los noticieros. Crearon un problema en donde no lo había. El sistema de alquileres de habitacionales que funcionaba bien en la

República Argentina, lo destruyeron.

La autonomía de la voluntad imperaba hasta que fue asfixiada.

Muchos justifican que la ley de alquileres no funcionó por culpa de la inflación. Eso es mentira. Solamente hay problema de alquileres habitacionales, es decir, aquellos destinados a vivienda familiar. El mercado de alquileres para oficinas y comerciales funciona perfectamente. No hay escasez de oferta alguna. Simplemente porque la ley 27.551 asfixió la autonomía de la voluntad solamente en los de vivienda. Los argentinos, lamentablemente, estamos acostumbrados a vivir con inflación y los alquileres de vivienda no escaseaban como ahora. Llegamos casi a oferta cero.

Cero criterio en pos de mejorar lo que hicieron mal, cero sentido común, cero conocimiento, cero interés en mejorar la vida de la gente.

El problema los siguen sufriendo inquilinos, propietarios y corredores inmobiliarios por igual.



## SERVICIOS



Garantía de  
alquiler



Asesoría  
legal y  
contable



Sistema de  
administración  
de alquileres

miAlquiler  
GARANTIAS

# ASESORÍA GRATUITA

Te ofrecemos asesoría  
personalizada:

- Inquilinos
- Propietarios
- Agencias  
Inmobiliarias

Contacto:

+54 9 11 7904-6664

# MARTA LIOTTO EN EL SENADO, COMUNICADO LEY DE ALQUILERES

Rechazamos el Proyecto de Reforma de la Ley de Alquileres del Senado.

---

**D**esde el Colegio Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires queremos expresar nuestro absoluto y enérgico rechazo al Dictamen de Mayoría de modificación de la Ley de Alquileres presentado por el bloque oficialista en el Senado.

El dictamen de la mayoría no respeta las posiciones planteadas por las entidades representativas del sector en las exposiciones realizadas ante los miembros de las Comisiones la semana pasada.

El Proyecto no brinda una solución a la problemática, y, de aprobarse, provocaría una situación aún peor que la generada por el actual ordenamiento legal del mercado. Manteniendo los contratos con un plazo mínimo de tres años y determinando un índice de actualización que es la mitad de la inflación real, la norma provocaría una caída aún mayor de la oferta, profundizando la actual crisis, que ya es la peor en la historia del sector.



A los profesionales inmobiliarios nos da malestar y angustia que la dirigencia política no esté a la altura de las circunstancias para enfrentar este problema que afecta a millones de argentinos (tanto inquilinos, como propietarios y profesionales del sector inmobiliario), que están esperando desde hace años una respuesta a esta situación que sufren desde que se sancionara la actual norma.

Las entidades representativas del sector inmobiliario, especialmente los Colegios Profesionales como nuestra institución, hemos presentado a los Senadores cuáles deben ser las soluciones al problema, las cuales se encuentran plasmadas en el Proyecto que cuenta con Media Sanción de Diputados, por lo que pedimos que el Plenario de la Cámara Alta avance con la revalidación del mismo en su próxima Sesión.

Los propietarios, inquilinos y la sociedad toda esperan y merecen que sus representantes les brinden soluciones reales y concretas a sus problemas, y no la falta de respeto que este Proyecto representa.



# CONVENIO CON EL BANCO CIUDAD

Nuevos beneficios para todos los matriculados a raíz del acuerdo firmado entre CUCICBA y el Banco Ciudad donde accederán a líneas de préstamos preferenciales, seguros de alquiler y financiamientos especiales.



**E**ntre el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires CUCICBA), representado por su Presidenta, Sra. Marta Liotto, por una parte, y, por la otra, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, con domicilio en Florida 302 de CABA, representado por su Gerente General, Sr. Gustavo Cardoni, celebraron un convenio comercial para

promover el trabajo conjunto para la generación de propuestas, herramientas bancarias y soluciones financieras.

El Banco Ciudad implementará una línea de financiamiento para matriculados del Colegio que estén categorizados como monotributistas ante la AFIP con créditos hasta \$6.000.000 a devolver en cuotas fijas mensuales que incluirán capital e intereses que se calcularán aplicando la tasa vigente al momento de la efectivización.



Asimismo, los Corredores Inmobiliarios podrán obtener créditos de hasta \$4.000.000, con tasas de interés fijas, en la línea de créditos para Emprendedores y Mujeres Emprendedoras. En todos los casos, el efectivo otorgamiento de los créditos queda sujeto a la previa evaluación crediticia de los Matriculados que soliciten financiación.

El Banco Ciudad seguirá ofreciendo a los Matriculados el acceso al Paquete Profesional para Matriculados del CUCICBA y créditos en la línea Préstamo Estudiantes. En todos los casos, el acceso a tales productos quedará sujeto a la evaluación crediticia y comercial del solicitante.

# CIUDAD VERDE

Por Annie Ballandras





Bio, por definición es un prefijo que apunta a un organismo vivo, que tiene vida. Biológico, implica respeto por el medio ambiente.

Antes las ciudades del mundo se construían sin medir con tanta importancia factores como contaminación acústica, niveles de emisión de CO<sub>2</sub>, polución del aire y espacios verdes.

Actualmente hay una mayor toma de conciencia para que los lugares sean atractivos a nivel de salud y bienestar.

Una ciudad verde es aquella donde abundan espacios naturales, tiene bajo nivel de contaminación ambiental, baja emisión de gases efecto invernadero y una estrategia urbanística basada en la edificación ecológica y sostenible.

Los ciudadanos participan de políticas ambientales y se interesan por la biodiversidad.

Ahora bien, si pensamos en conciencia ecológica, la separación de nuestros residuos es uno de los pilares fundamentales, y las cifras asustan realmente.

Por ejemplo una bolsa de papel tarda un año en degradarse mientras que una de plástico entre 55 a 150 años. (depende sus componentes)

Las bolsas de tela de algodón han sido una gran solución a este problema a la hora de hacer las compras, porque su degradación es de dos meses e incluso hay bolsas biodegradables a partir de componentes orgánicos, fuentes renovables, etc.



Un sorbete tiene un uso de 15 minutos promedio y una degradación de mas de 100 años.

Las colillas de cigarrillos se han convertido en un problema, primero porque fumar es perjudicial para la salud y segundo porque estos residuos tardan hasta 10 años en desintegrarse en el medio ambiente.

Las botellas plásticas tardan un promedio de 100 años y el vidrio hasta 4000.

El papel y el cartón ricos en celulosa tienen un promedio de degradación de un año, mientras que las latas de aluminio 10 hasta convertirse en óxido de hierro,

Los residuos orgánicos tienen un promedio de degradación de 4 semanas, ademas de ser fuente de compost para la tierra. Se descomponen en ambientes naturales por acción de plantas, animales, hongos y demás microorganismos. ( algunos ejemplos son las cascaras de frutas, verduras, huevos, semillas, té, café, yerba y hojas secas)

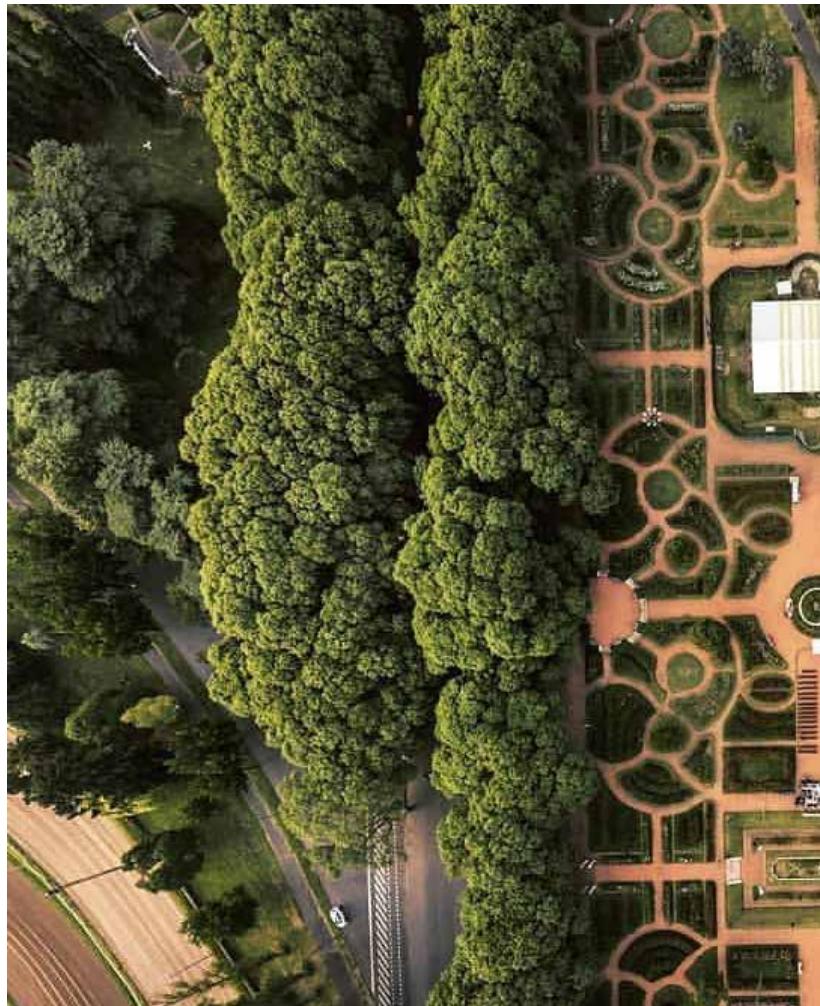
Como podemos ver el tiempo de descomposición y degradación varia según la composición del material base.

Por ejemplo los envases tetra pack tienen un promedio de 30 años de descomposición pero las botellas de plástico PVC o PET mas de 100 años. Alarmante sin duda.

### **Los productos no biodegradables presentan varias problemáticas:**

- No se descomponen
- Alto daño al medio ambiente
- Latas, bombillas, pilas, neumáticos, aceite de motor y latex son altamente preocupantes.

Es por todo lo anteriormente mencionado que separar



los residuos es una manera de darle el tratamiento adecuado a cada material.

En nuestra ciudad, hay PUNTOS BIO y sobre este tema trataremos más adelante.

Recientemente se celebro el Festival con Los Pies en el pasto favoreciendo estas temáticas. La responsabilidad verde con las mascotas y la recolección de sus excrementos cada vez gana mas adeptos.

El dia de la conciencia ambiental se celebra el 27 de septiembre y después del decreto de la Ley 24.605 en 1995 apunta a la toma de conciencia y respeto por el medio ambiente, con hábitos mas amigables, reducir el consumo de plástico, utilizar transporte como bicis y vehiculos eléctricos, separar los residuos compostables, disminuir el uso de agua y electricidad a nivel general.



### PORQUE RECICLAMOS?

Para darle una nueva vida a los envases, disminuir el consumo de recursos y fomentar la toma de conciencia ambiental.

Dentro de una ciudad verde hacer las compras en las Ferias de la ciudad son recomendables, para poder acceder a productos frescos de estacion y tomar contacto muchas veces con los pequeños productores en forma directa.

Sobre los puntos verdes: son medios de captación que existen en nuestra ciudad de BA para reciclar y separar los residuos de los hogares. Se ubican en espacios verdes, en todas las comunas de la ciudad, cuentan con una atención de martes a viernes de 14 a 19 hs y sábados de 10 a 18 hs. Sin embargo, fuera de ese horario los vecinos pueden dejar sus residuos las 24 hs.

#### **Los puntos BIO o verdes reciben:**

- Papel
- Cartón
- Plásticos
- Metales
- Vidrios
- Pilas
- Aceite vegetal usado en botellas de plástico cerradas
- Capsulas de café
- Restos orgánicos solo se reciben los jueves de 14 a 19 hs y también se pueden dejar en composteras comunitarias.

El 22 de septiembre también se celebra el día mundial sin autos, por un mundo con menor contaminación para promover cifras que superan mas de un millón de vehículos motorizados. La utilización de bicicletas disminuye la emisión de CO2 al no usar autos, permite hacer ejercicios, baja el stress, mejora el sistema inmune, evita el consumo de combustibles, permite ahorrar dinero y sobre todo disminuye la huella de carbono.

Esa semana se ha pasado a llamar Semana de la movilidad sustentable, con el objetivo de llevar a cero la huella de carbono.

La Huella de carbono es un indicador ambiental que pretende reflejar «la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto de un individuo, organización, evento o producto.

# CONVENIO CON LA UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Convenio Marco de cooperación entre el Colegio Inmobiliario y la Universidad Abierta Interamericana con el fin de brindar a la comunidad mejores oportunidades para el intercambio de experiencia, formación, pasantías, entre otros.



**A**gradecemos al Dr. Marcelo De Vincenzi, Vicerrector de Gestión y Evaluación y Decano de la Facultad de Tecnología Informática de la UAI, y Germán Pérez Salas, Director de la Carrera de Martillero Público y Corredor Inmobiliario matriculado.

Es importante mencionar que el presente convenio es de plazo indeterminado, dado que por sus características continuará vigente mientras las actividades comunes estén activas. Además, no conllevará contraprestaciones económicas de ningún tipo entre las partes sino que se limitará a la ejecución y desarrollo de actividades conjuntas.

La UAI brinda la carrera a sus alumnos, los cuales tienen la oportunidad de cumplir los años de cursada y tener un dominio de los conocimientos pragmáticos para actuar con eficiencia y en la intermediación de negocios sobre bienes muebles e inmuebles. Desarrollará, asimismo, la

capacidad para desempeñarse en el ámbito de los negocios con sólidos conocimientos en negociación, mediación y comercialización.

Además, el graduado de esta carrera, tendrá aptitud para aplicar el derecho, administrar las herramientas contextuales y complementarias de la actividad, desempeñándose en las relaciones interpersonales, en la comunicación y en la gestión éticamente.

Sin dejar de lado la habilidad para afrontar emprendimientos en el área de las operaciones de compra-venta de bienes, y tasaciones de los bienes susceptibles de subasta o que se ofrezcan para intermediar en su venta, locación, permuta o cesión.

El Corretaje Inmobiliario nos permite tener la capacidad para interactuar en el mundo de los negocios con solvencia y con ética, en el marco de la determinación legal y la honestidad profesional.



ESPAZIO DE ARTE EN EL COLEGIO

# TRANSBORDADOR DE LA BOCA: CIEN AÑOS UN PUENTE





LA EXPOSICIÓN «TRANSBORDADOR DE LA BOCA.  
100 AÑOS UN PUENTE» LLEGA AL COLEGIO.  
SE PODRÁ VISITARSE CON ENTRADA LIBRE  
Y GRATUITA TODOS LOS DIAS DE 10 A 17 HS.  
EXHIBICIÓN DE 30 MAQUETAS INTERVENIDAS POR  
ARTISTAS DE RENOMBRE, REPRESENTATIVOS DE  
LAS ARTES PLÁSTICAS NACIONALES.



**L**a Exposición, que cuenta con la dirección y curaduría de Silvana Fica Canziani, se realiza en el marco de los festejos del 109 Aniversario del Puente Transbordador de La Boca, la que asimismo podrá visitarse todos los días de 10.00 a 17.00 hs con entrada libre y gratuita.

La construcción de este puente se ordenó en 1908 para que uniera peatonal y vehicularmente al barrio de La Boca, en la prolongación de la Avenida Almirante Brown, a unos 500 metros sobre la unión del Riachuelo y la dársena sur, con la Isla Maciel, en Avellaneda.

La Legislatura de ese entonces, dispuso que el puente debía tener un tramo central de báscula rodante, técnicamente conocido como sistema Shelzer, pero al efectuarse los trazos bajo esta consigna, el puente solo podía dejar para la navegación un tramo libre de 20 metros, lo que sería altamente perjudicial. Esto motivó una disposición de reforma en la estructuración del puente en el proyecto que finalmente fue aprobado en septiembre de 1908, por el Poder Ejecutivo con los trazos definitivos que guiaron su construcción.

El puente estaba compuesto por una estructura de hierro, construido por partes en Inglaterra. Desde allí se trasladó en barco y se armó en Buenos Aires.

La obra fue inaugurada bajo el Gobierno de Roque Sáenz Peña, el sábado 30 de mayo de 1914, con el nombre de Puente Transbordador Nicolás Avellaneda, en homenaje al célebre estadista, presidente de la República Argentina entre 1874 y 1880. Su inauguración fue de gran importancia para la población ya que hasta entonces, los trabajadores del lado de Dock Sud, los obreros de la carbonera, los astilleros, la Usina CATE y el frigorífico ANGLO que reunían cerca de 17 mil obreros, debían cruzar este tramo del Riachuelo en bote.

El nuevo Puente Trasbordador no sólo les permitía cruzar ambas márgenes a pie, también permitió que el tranvía, un medio de transporte muy popular en esa época, pudiera cruzar el Riachuelo, montado en su barcaza colgante.

Años más tarde, con las pinturas de Quinquela Martín, el trasbordador adquirió además trascendencia a nivel mundial y se convirtió en un emblema del paisaje urbano de La Boca.

En 1960 el puente fue desactivado y puesto en desuso. Y en 1994, tras haberse ordenado su desarme, los vecinos junto con los legisladores porteños, impidieron su desaparición, reconociendo su importancia patrimonial y emblemática para el barrio.

Al igual que el barrio de La Boca y La Isla Maciel, el trasbordador remite a la vida del obrero inmigrante. Esto lo convierte en un emblema ineludible para representar la identidad social de su lugar de emplazamiento y de valores más generales de la cultura porteña porque da cuenta del momento histórico en el que nació, marcado por una fuerte pulsión vital de la ciudad. Entre los siglos XIX y XX se construyeron en el mundo 20 puentes similares en áreas portuarias. De los 20, sólo 8 quedan en pie. Uno de ellos es el Transbordador Nicolás Avellaneda, único en toda América.

#### **Homenaje de 30 destacados artistas al Transbordador:**

Daniel Acosta, Daniel Aguirre, Diana Aisenberg, Guillermo Alio, Carolina Antoniadis, Martiniano Arce, Alejandro Avakian, Silvina Benguria, Amalia Bonholzer, Carlos Carmona, Daniel Corvino, Febe Defelipe, Verónica Di Toro, Marina Dogliotti, Ana Erman, Gerardo Feldstein, Germán Gargano, Omar Gasparini, Edgardo Giménez, Leonardo Gotleyb, Guillermo Mc Loughlin, Gustavo Navone, Omar Panosetti, Marcelo Prudente, Roberto Rey, Paula Rivero, Marino Santa María, Ruben Sassano, Pablo Temes y Leo Vinci.



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](mailto:info@estudiogussoniyasoc.com.ar)  
IG: estudiogussoni  
[www.estudiogussoniyasoc.com.ar](http://www.estudiogussoniyasoc.com.ar)

- Informes digitales.
- **Informes de dominio e inhibición de todo el país.**
- Copias de planos de obra, subdivisión, Aysa y planchetas catastrales.
- **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.

**GELEX**  
*Consultora integral*

**[www.geler.com](http://www.geler.com)**

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

**3991-1090**

“El Puente es una referencia ineludible en la imagen de nuestro país; y su puesta en valor lo coloca en condiciones de ser catalogado como Patrimonio Mundial por la UNESCO. Creemos que esta muestra es una contribución más a sembrar en el imaginario colectivo, otra mirada sobre ese valioso entorno patrimonial”.





NUESTRO  
**74**  
ANIVERSARIO

# *Escribanía Scarano*

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*

# RUNNING, UNA PASIÓN, UNA LECCIÓN DE VIDA

Entrevista a CI Eduardo Soto, matrícula CUCICBA N° 6574.  
Runner, Corredor inmobiliario.





“ Cuando uno se siente ahogado, con falta de energía o por ahí frustrado por objetivos que no puede cumplir, es donde hay que hacer una pausa respirar hondo liberar la mente y seguir que lo más lindo está cuando cruzas la meta y cumplís ese objetivo tan esperado.”

#### ¿COMO COMENZÓ TU PASIÓN POR EL RUNNING?

Mis primeros pasos fueron con mi amigo de la secundaria comenzamos a trotar dando 5 vueltas en la plaza desde la primera a la quinta ya no podíamos correr más, se nos terminaba el aire y sentíamos el cansancio en las piernas, en la próxima semana nos poníamos como objetivo correr una vuelta más, así hasta llegar a poder ampliar las vueltas y en poco tiempo ya estábamos planificamos correr por tiempo y ver cuantas vueltas hacíamos en 30 minutos sin saber las distancias.

Luego notamos que teníamos que cambiar las zapatillas porque comenzamos a sentir algunos dolores en la rodilla, realizamos un poco de inteligencia en las diferentes marcas y decimos comprar un par de zapatillas especiales para running, el dolor se fue y comenzamos a correr ya 1 hs calculando los km por el tiempo transcurrido.

En un momento decimos anotarnos en nuestra primera carrera de 10k. Nunca me voy a olvidar fue un domingo de enero a las 14:00 (Argentina Corre) con casi 30 grados de temperatura en el hipódromo de Palermo había un mon-



tón de gente estaba muy nervioso porque no sabía si podía soportar la distancia ya que si bien corríamos por 1 hs no teníamos claro los km recorridos.

Todos los corredores comienzan a ingresar en la pista, la música de la organización al máximo volumen, un sol imponente el reloj en cero y arranca la carrera con mi amigo nos miramos y pensamos vamos a correr como en la plaza pero estaba vez era en una escenario real, el circuito comenzaba en el hipódromo pero salía a las calles del barrio de Palermo a los 5k vimos el primer puesto de hidratación un oasis en el desierto luego ya vimos el primer cartel de 8k faltan solo dos por llegar, en ese momento estaba muy emocionado hasta que llegamos al hipódromo en donde el ultimo km era sobre piso de arena, casi sin aliento llegamos a la meta logrando el primer objetivo. Y así comenzó todo hasta el día de hoy ampliando las distancias y llevando una disciplina.

### ¿CONTAMOS UN POCO DONDE PRACTICAS ESTE DEPORTE Y EN QUE MOMENTOS? ¿EN QUE SENTÍS SUS BENEFICIOS TANTO FÍSICOS COMO PSICOLÓGICOS?

Este deporte lo practico actualmente en frente de mi casa en donde tengo una plaza con un grupo de personas que comparten la misma pasión, a ellos los conocí en el final de la pandemia, antes entrenaba junto con mi amigo hasta que llegó la pandemia y no pudimos entrenar mas de echo llegamos a correr juntos la media maratón de Buenos Aires 21k en donde pensé que ya no la volvería a correr mas. Cuando vi a este grupo de personas que estaban practicando en la plaza me decidí a preguntar si podía entrenar con ellos y ahí



me uní al grupo Villteam liderado por Karina la profesora de running en donde me ayudó a mejorar la técnica y a llevar un entrenamiento de dos veces por semana de 19 a 21 hs.

Los beneficios que de este gran deporte son muy amplios desde la parte aeróbica como mental en cada clase se trabaja lo físico con un régimen de velocidad y pausas, la mente libre hace que los objetivos parciales se puedan cumplir día a día. En el trabajo pasa algo parecido que siempre lo comparo cuando uno se siente ahogado, con falta de energía o por ahí frustrado por objetivos que no puede cumplir, es donde hay que hacer una pausa respirar hondo liberar la mente y seguir que lo más lindo está cuando cruzas la meta y cumplís ese objetivo tan esperado.

### ¿QUÉ TAN IMPORTANTE ES EL DEPORTE EN LA ACTUALIDAD, CON LA VORÁGINE DE LA VIDA COTIDIANA?

El deporte es una lección de vida en donde todos deberíamos practicarlo, sea el deporte que sea o el que más a uno le guste, pero sin dejar de hacerlo, en mi caso los días de invierno cuando las bajas temperaturas te impiden salir a



correr, es donde uno debe tener mas constancia y no bajar los brazos porque se eso se trata la disciplina hace de esta pasión una lección de vida.

### ¿POR QUÉ CONSIDERAS QUE EL RUNNING HA SIDO LA PRÁCTICA DEPORTIVA QUE MÁS CRECIÓ EN LOS ÚLTIMOS AÑOS?

Entiendo que las personas lo ven como un deporte en donde más allá de su entrenamiento te cruzas con personas que comparten la misma pasión, en diferentes carrera veo varias escuelas de running con un montón de personas y diferentes edades para el running no hay edad mientras tengas energías y fuerza de voluntad cualquier persona lo podría hacer, y en el grupo en donde me encuentre la solidaridad ayuda para seguir entrenando, el runner es una persona solidaria en cualquier ámbito y ayuda al corredor que este a su lado.

### ¿PARTICIPAS DE CARRERAS? CUALES FUERON TUS DESAFÍOS?

Si participe de varias carreras desde 10km a 27km la media maratón de Buenos Aires la vengo haciendo hace 8

años, sacando los dos años de la pandemia la sigo corriendo y ese es mi gran objetivo anual 21K. Hace poco tiempo en el grupo Villteam en donde me encuentro comencé a correr carreras de Trail en donde el terreno ya deja de ser plano y de asfalto para cambiarlo por tierra, lagos y lo mejor fue cuando escale las sierras de Tandil una anécdota que nunca voy a olvidar fue el 17 de Marzo del 2023 en donde tome el desafío de pasar los 21k a llegar a los 27km sobre la sierra tandilense, me prepare haciendo cuestas los fines de semana, sin conocer el circuito ni como seria el camino, veía varios video pero nunca me prepare para lo inesperado. Llego el día de la carrera llevo mis mejores zapatillas las que uso solo para competir NO las uso para entrenar porque tengo otros pares. Arranca la carrera comienzo a pasar por caminos de tierra barro y piedras, en un momento veo que la zapatilla se me comienza a despegar subo la sierra ya con una molestia en la rodilla izquierda, llegando al ultimo km la suela se me despegó por completa y la otra venia despegándose por la mitad, llegue emocionado a la meta con la suela en la mano y con una zapatilla menos, pero con el corazón en alto por lograr este gran objetivo.

En el trabajo cuando uno se siente ahogado, con falta de energía o por ahí frustrado por objetivos que no puede cumplir, es donde hay que hacer una pausa, respirar hondo liberar la mente y seguir que lo más lindo está cuando cruzas la meta y cumplís ese objetivo tan esperado.

Ahora se vienen los próximo 29k de Tandil (Marzo – 2024) se amplía más la distancia, pero ya tengo otras zapatillas específicas para correr Trail apuesto todo con mucho entrenamiento y con una estrategia porque ya conozco el circuito.

#### ¿COMO TE PREPARAS FÍSICAMENTE PARA CORRER, A NIVEL ALIMENTACIÓN, ENTRENAMIENTO FÍSICO GENERAL?

Mi entrenamiento son los días martes y jueves en donde damos todo sobre la rutina que Karina la profe nos da en ese momento luego nos envía tarea para realizar en los días siguientes. A nivel alimentación es comer sano muchas proteínas el cuerpo bien hidratado, eliminar las gaseosas y las harinas. En la carrera me ayudo con gel específicos para energizar más el cuerpo, hay una combinación de frutas que me gusta mucho es el licuado de frutillas con banana aprovechando que es la fruta de estación en el mes de septiembre y octubre.

#### ¿Y AHORA COMÉNTANOS TUS COMIENZOS EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA, POR FAVOR.

Me recibí en el año 2012 en la Cámara Inmobiliaria Argentina con un gran grupo que hasta el día de hoy seguimos manteniendo el contacto, la sinergia que tuvimos para poder recibirnos fue similar a un grupo de runners, todos nos ayudamos cuando teníamos que trabajar en conjunto nos hacíamos llamar el Aula 209 me gustaría nombrar a todos pero voy a resumir en una sola persona que ya no está y me gustaría homenajearlo “Marcos Levis”, mis primeros clientes fueron mis compañeros de trabajo de la oficina del Banco, familiares y amigo con muy poca experiencia me forme con colegas que compartíamos propiedades y me confiaban sus propiedades en alquiler así pude lograr experiencia capacitándome de forma constante en las charlas que brinda el colegio profesional inmobiliario.

#### ¿COMO VES HOY EL MERCADO INMOBILIARIO? CUALES SON LOS CAMBIOS NECESARIOS?

Hoy el mercado inmobiliario se ve muy turbulento, no deja de estabilizarse, las propiedades no se estabilizan y los alquileres escasean. En el mercado inmobiliario consideran que la reducción en la oferta, junto con la corrección en los

precios de publicación, son indicadores positivos para el sector. La caída de casi 30% en comparación con el mes de junio, se redujo en un 4,7%, a pesar de que en julio se había registrado un ligero aumento del 0,4% en el stock ofrecido.

El portal CABAPROP gestionado por corredores inmobiliarios nos podrá dar datos más exactos sobre la cantidad la oferta y demanda de un inmueble en venta o alquiler.

El Colegio de Escribanos, confirmó que la combinación del menor stock de inmuebles en los últimos meses y el aumento en el volumen de transacciones ha reducido el tiempo necesario para absorber la oferta actual.

#### ¿QUÉ BALANCE PODES HACER DE ESTE 2023?

El año se está terminando y a todo esto tenemos elecciones en poco tiempo el balance para mí es positivo porque siempre veo la publicación del Colegio de Escribanos, en mayo de este año se registró un aumento del 17.8%, sumando un total de 3.376 registros. Asimismo, el monto total de las transacciones realizadas experimentó un incremento del 92.7%, lo que significa que, no solo la compra de inmuebles continúa siendo una de las estrategias más elegidas por los argentinos para resguardar su capital, sino que también la disminución de los precios fue un factor que benefició a este tipo de operaciones. Se que algunos colegas se les hace cuesta arriba para poder mantener sus negocios inmobiliarios, yo lo que les digo es que no bajen los brazos preparen una buena estrategia y sigan tomando curso de capacitación como un entrenamiento porque de eso se trata en forma nuevas habilidades.

#### ¿QUÉ OPINIÓN TE MERECE EL TEMA ALQUILERES?

Las reformas aprobadas NO favorecerán el aumento de la oferta de viviendas en alquiler. Además, las decisiones de los propietarios que tienen departamentos para alquilar no se verán alteradas por estos cambios; no se espera que haya un aumento en la disposición de alquilar bajo las nuevas regulaciones. Muchos propietarios tenían expectativas con respecto a las propuestas de Diputados, que incluían la posibilidad de volver a contratos de dos años con ajustes libres y acuerdos entre las partes cada 6 meses o cuatrimestrales. Estas modificaciones, de haber sido aprobadas, habrían impulsado una mayor cantidad de contratos bajo la ley en definitiva todos perdemos.



**Correo:**  
[info@mialquilergarantias.com.ar](mailto:info@mialquilergarantias.com.ar)  
[legales@mialquilergarantias.com.ar](mailto:legales@mialquilergarantias.com.ar)  
[contable@mialquilergarantias.com.ar](mailto:contable@mialquilergarantias.com.ar)

**Número de teléfono:**  
+54 9 11 7904-6664

**Dirección:**  
Av. Directorio 550, Caballito.  
Av. Nazca 3309, Villa del Parque

**Página web:**  
[www.mialquilergarantias.com.ar](http://www.mialquilergarantias.com.ar)

Desde el  
Colegio Profesional Inmobiliario  
seguimos generando datos útiles,  
indicadores e información con  
altísimo valor agregado.

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

# OBSERVATORIO Y ESTADISTICA



**L**a 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.

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.

## MES DE SEPTIEMBRE 2023

### EN LO QUE VA DEL AÑO

## SE FORMALIZARON 19.263 ESCRITURAS

(1-2023 a 7-2023) un promedio de 2751 escrituras por mes



Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



### ¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?



Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7.27% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 2.71%. (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-8-23 y último salario RIPTE publicado 7-2023). Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo.

### 02



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

Desde 30/7/2022 a 30/7/2023 el dólar MEP se incrementó un 84.30%, cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 113.40% (variación interanual a 7-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 690% si se compara el periodo 7-2022 (3138 escrituras) con el periodo 7-2023 (3357 escrituras). El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 18.49%. (Últimas cifras publicadas a 7-2023 RIPTE, a 7-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs.As).

### 03



### Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 80033 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

En los últimos 30 días hubo una reducción de 2.6% en la oferta de departamentos... y si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 28.82%; es decir que desde 10-2022 a 7-2023 la oferta de departamentos se redujo en 32418 unidades cuando en dicho periodo se formalizaron 29859 escrituras totales. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7.38%.

**04**

**Cantidad de Escrituras**

**3357 Escrituras en Julio 2023.**  
Una suba de 6,97% Interanual (7-2022 vs 7-2023)  
La variación mensual fu un incremento de 1,11% (Junio 2023 vs Julio 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 36137 escrituras (de 8-2022 a 7-2023) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3011 escrituras. Se observa una leve tendencia alcista en el promedio mensual del último año.

**05**

**Absorción de Mercado**

**En Julio de 2023 se escrituró el 3,07% de la oferta.**

El porcentaje de absorción se mantiene estable pese a la reducción lenta pero continua de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 32 meses (si no ingresa nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.

**06**

**Evolución de Búsquedas en Portales**

**La cantidad de visitas en Julio de 2023 se incrementó en promedio un 26,08% respecto del mes anterior.**

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:51 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 43,5% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad en tre 25 y 44 años.

**07**

**Rentabilidad del Alquiler**

**La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3,98%, para el primer mes del contrato.**  
(tomando como referencia oficinas de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).

Respecto al incremento nominal en Pesos del valor locativo y la evolución del tipo de cambio, la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato.

La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

**08**

**Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total**

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 3,89% de la torta del mercado.

La oferta de inmuebles para locación de vivienda continúa disminuyendo.

**09**

**Evolución del ICL**  
(Índice para contratos de locación)

El índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-9-2023 da un incremento de 112,96%.

(Se trata de contratos iniciados el 1-9-2022)  
El ICL acumulado en 2023 es de 68,27% (desde 1/1/23 a 31-8-23).

**10**

**Datos de la Construcción**

En julio de 2023 se otorgaron 65 permisos para obra nueva, hubo un incremento de 71,5% respecto del mes anterior. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 174693m2 lo que representa un incremento de 137% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (12 permisos) y el barrio con mayor superficie registrada es Recoleta con 50338 m2.

(Fuente: Subsecretaría de Gestión Urbana.Dirección General de Registro de Obras y Catastro)

SEGUÍNOS:

## Informe mensual

**De acuerdo a los datos que recabamos y analizamos en el mes de Agosto de 2023 observamos que:**

Son necesarios 3.82 salarios RIPTE medidos en Dólar MEP para adquirir un metro cuadrado de un departamento tipo (considerando valores de barrios promedio de la ciudad de Buenos Aires en unidades de 2 ambientes). Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7,27% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 2,71%.

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 84,30%, cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 113,40% (variación interanual a 7-2023). Asimismo las escrituras se incrementaron un 6,98% (variación interanual a 7-2023).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 18,49%..(Últimas cifras publicadas a 7-2023 RIPTE , a 7-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 80033 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Lo mencionado denota una reducción del 2,6% en la oferta de departamentos en los últimos 30 días , si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones fue de 28,82%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7,38%.

Se formalizaron 3357 Escrituras en Julio de 2023 , una suba de 6,97 % interanual. La variación mensual es un incremento de 1,11% (Junio 2023 vs Julio 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 36137 escrituras (de 8-2022 a 7-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3011 escrituras (de 8-2022 a 7-2023). Se observa una leve tendencia alcista en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 3,07% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Julio de 2023 se escrituró el 3,07% de la oferta.

El porcentaje de absorción se mantiene estable pese a la reducción lenta pero continua de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 32 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.

La búsqueda en portales en Julio 2023 se incrementó en promedio un 26,08% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:51 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.

Respecto de las visitas realizadas el 43,5% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3,98%, para el primer mes del contrato (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo y la evolución del tipo de cambio, la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La oferta de Alquileres para vivienda continua disminuyendo, representa el 3,98% de la torta del mercado.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-9-2023 da un incremento de 112,96% (se trata de contratos iniciados el 1-9-2022). El ICL acumulado en 2023 es de 68,27% (desde 1/1/23 a 31-8-23).

En julio de 2023 se otorgaron 65 permisos para obra nueva, hubo un incremento del 71,5% respecto del mes anterior. La superficie registrada en dicho periodo es de 174693m2 lo que representa un incremento del 137% respecto del mes anterior. El barrio con más permisos otorgados es Palermo con 12 permisos y el barrio con mayor superficie registrada es Recoleta con 50338 m2.

**FUENTES:** INDEC, argentina.gob.ar, Rava Bursatil, similar web, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As, BCRA, IOL, CABAPROP.

**Colegio Profesional Inmobiliario**

**Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.**

SEGUÍNOS:

# EL MEJOR AGOSTO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

SE FORMALIZARON 4135 ESCRITURAS



Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.

**Colegio Inmobiliario**

**04**

**Cantidad de Escrituras**

**4135 Escrituras en Agosto 2023.**  
Una suba de 32.66% interanual (8-2022 vs 8-2023). Fue el mejor Agosto de los últimos cinco años.  
La variación mensual fue un incremento de 23.17% (Julio 2023 vs Agosto 2023).  
En los últimos doce meses se formalizaron 37155 escrituras (de 9-2022 a 8-2023) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3096 escrituras.  
Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

**05**

**Absorción de Mercado**

**En Agosto de 2023 se escrituró el 4% de la oferta.**  
El porcentaje de absorción se incrementó un 33%. Se mantiene la reducción lenta pero continua de la oferta.  
Para vender todo el stock se necesitan 25 meses (si no ingresa nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.

**06**

**Evolución de Búsquedas en Portales**

**La cantidad de visitas en Agosto de 2023 se redujo en promedio un 6.57% respecto del mes anterior.**  
El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:07 minutos.  
Por visita en promedio se ven 6 avisos.  
Respecto de las visitas realizadas el 43.36% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

**07**

**Rentabilidad del Alquiler**

**La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,2% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-10-2020 y finalizado en 30-9-2023.** (Tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).  
Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato.  
Es inviable la aplicación de un ajuste anual del valor locativo en un contexto de alta inflación.  
La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

**Colegio Inmobiliario**

**01**

**¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?**

Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 5.95% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 3.12%. (Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierra 29-9-23 y ultimo salario RIPTE publicado 8-2023). Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo

**02**

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

Desde 31/8/2022 a 31/8/2023 el dólar MEP se incrementó un 136.79%, cifra que se coloca por encima de la inflación IPC Nacional 124.40% (variación interanual a 8-2023). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 32.66% si se compara el periodo 8-2022 (317 escrituras) con el periodo 8-2023 (4135 escrituras). Es el mejor Agosto de los últimos cinco años en cantidad de escrituras formalizadas. El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 6.62%. (Últimas cifras publicadas a 8-2023 RIPTE, a 8-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

**03**

**Cantidad de publicaciones para venta**

**Departamentos Publicados**

Se observan 78580 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

En los últimos 30 días hubo una reducción de 1.82% en la oferta de departamentos y si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 30.12%, es decir que desde 10-2022 a 9-2023 la oferta de departamentos se redujo en 33871 unidades.  
Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7.7%.

**Colegio Inmobiliario**

**08**

**Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total**

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 4.82% de la torta del mercado.  
La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en niveles históricos bajos.

**09**

**Evolución del ICL**  
(Índice para contratos de locación)

El índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-10-2023 da un incremento de 115.33% (se trata de contratos iniciados el 1-10-2022).  
El ICL acumulado en 2023 es de 79.81% (desde 1/1/23 a 30-9-23).

**10**

**Datos de la Construcción**

En Agosto de 2023 se otorgaron 69 permisos para obra nueva, hubo un incremento de 6.15% respecto del mes anterior.  
La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 122795 m2 lo que representa una reducción del 29.7% respecto del mes anterior.  
Los barrios con más permisos otorgados son Villa Luro y Saavedra (con 6 permisos cada uno). El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 32013 m2 lo que representa un 26% del total.

(Fuente: Subsecretaría de Gestión Urbana. Dirección General de Registro de Obras y Catastro)



# Informe mensual

## **De acuerdo a los datos que recabamos y analizamos en el mes de Septiembre de 2023 observamos que:**

Son necesarios 3.77 salarios RIPTE medidos en Dólar MEP para adquirir un metro cuadrado de un departamento tipo (considerando valores de barrios promedio de la ciudad de Buenos Aires en unidades de 2 ambientes). Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 5.95% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 3,12%.

Desde 31/8/2022 a 31/8/2023 el dólar MEP se incrementó un 136,79%, cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 124.40% (variación interanual a 8-2023). Asimismo las escrituras se incrementaron un 32,66% (variación interanual a 8-2023).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 6,62%..(Últimas cifras publicadas a 8-2023 RIPTE , a 8-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 78580 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

Lo mencionado denota una reducción del 1,82% en la oferta de departamentos en los últimos 30 días. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones fue de 30,12%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7,7%.

Se formalizaron 4135 Escrituras en Agosto de 2023 , una suba de 32,66 % interanual. La variación mensual es un incremento de 23,17% (Julio 2023 vs Agosto 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 37155 escrituras (de 9-2022 a 8-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3096 escrituras (de 9-2022 a 8-2023). Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 4% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Agosto de 2023 se escrituró el 4% de la oferta.

El porcentaje de absorción se incrementó un 33%. Se mantiene la reducción lenta pero continua de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 25 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.

La búsqueda en portales en Agosto 2023 se redujo en promedio un 6,57% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:07 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.

Respecto de las visitas realizadas el 43,36% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,2% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-10-2020 y finalizado en 30-9-2023 (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La oferta de Alquileres para vivienda, representa el 4,82% de la torta del mercado.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-10-2023 da un incremento de 115,33% (se trata de contratos iniciados el 1-10-2022). El ICL acumulado en 2023 es de 79,81% (desde 1/1/23 a 30-9-23).

En Agosto de 2023 se otorgaron 69 permisos para obra nueva, hubo un incremento del 6,15% respecto del mes anterior. La superficie registrada en dicho periodo es de 122795 m<sup>2</sup> lo que representa una reducción del 29,71% respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados son Villa Luro y Saavedra (con 6 permisos cada uno) y el barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 32013 m<sup>2</sup>, lo que representa un 26% del total.

**FUENTES:** INDEC, argentina.gob.ar, Rava Bursatil, similar web, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As, BCRA, IOL, CABAPROP y Subsecretaría de Gestión Urbana. Dirección General de Registro de Obras y Catastro

# JOSÉ LUIS GIUSTI, EN EL ESPACIO CUCICBA EN LA EXPO REAL ESTATE

Ministro de Desarrollo Económico y Producción | Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

**E**l plan de la Ciudad para reconvertir el microcentro. El ministro de Desarrollo Económico porteño dio detalles del proyecto en el Workshop organizado por el Colegio Inmobiliario en la Expo Real State.

El plan apuesta a la reactivación de por medio del desarrollo de actividades económicas estratégicas y con el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes decidan invertir allí.

En su presentación, el funcionario realizó un repaso de los diversos “Distritos Económicos” que viene fomentando el Gobierno porteño, tales como el Audiovisual y de las Artes (La Boca), el Tecnológico (Parque Patricios) o el de Diseño e Indumentaria (Barracas). Asimismo, destacó la integración productiva en barrios populares como el Barrio 31, el Mugica o el Fraga.



“Buscamos potenciar estas zonas para impulsar el desarrollo inmobiliario”, expresó el Ministro Giusti.

Giusti también destacó el Proyecto de Reconversión del Microcentro, que busca permitir y promover la transformación de edificios actualmente destinados a oficinas en viviendas y centros comerciales, a fin de desarrollar un nuevo barrio en la Ciudad. Según informó el Ministro, actualmente los proyectos de reconversión en el área del Microcentro ascienden a un total de más de 100.000 metros cuadrados.

El funcionario realizó un repaso de los beneficios incluidos en las leyes que son la base de estos programas, entre los cuales se destaca la devolución de hasta un 70% de retorno de la inversión en desgravaciones impositivas. Asimismo, se destacaron los beneficios e incentivos fiscales respecto a los pagos correspondientes a la Plusvalía Urbana y el trabajo que realiza el GCBA para propiciar asociaciones entre empresas, bancos y desarrolladores.

“Desde el Colegio Profesional Inmobiliario acompañamos estos proyectos del Gobierno de la Ciudad, porque

brindan numerosas posibilidades de reactivación del mercado y, por ende, de trabajo para nuestros matriculados”, explicó Marta Liotto, Presidenta del Colegio Inmobiliario.

Por parte del CPI se hicieron aportes en pos de perfeccionar estos programas, como la ampliación de la zona incluida en el Plan de Reconversión. En ese punto, se sugirió que el área beneficiada incluya las inmediaciones de Tribunales, ya que allí existe una enorme cantidad de inmuebles en iguales condiciones que el Microcentro, por lo que la zona se vería muy beneficiada con un programa de Reconversión.

Asimismo, se mencionó la necesidad de avanzar en una norma que modifique la obligatoriedad de contar con un 80% de copropietarios a favor para poder realizar el cambio de destino de un edificio.

“Nuestro Colegio, junto al Ministerio de Desarrollo y al Colegio de Escribanos de la Ciudad, trabajará en la elaboración de un Proyecto de Ley para presentar en la Legislatura, a fin de que se modifique la actual normativa que rige a los consorcios y, así, facilitar la reconversión”, explicó Liotto.



# CRISTIAN RITONDO , EN EL ESPACIO CUCICBA EN LA EXPO REAL ESTATE

El Diputado Nacional de JxC disertó en la Expo Real Estate de la mano del Colegio Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, y se refirió a la Sesión en la que se tratarán posibles cambios a la norma de la Ley de Alquileres.

**E**l día 17 de agosto el Diputado Nacional y candidato a renovar su banca Cristian Ritondo (Juntos por el Cambio – Prov. de Bs. As.) participó de la segunda jornada de la Expo Real Estate, invitado por el Colegio Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), entidad que apoya dicho evento.

El legislador nacional habló sobre qué acciones debería llevar adelante la Política para brindar soluciones a la dura crisis que está viviendo el mercado inmobiliario, uno de cuyos temas centrales es la necesidad de modificar el actual marco normativo que regula los alquileres, a raíz del tremendo daño que generó la actual Ley sobre la temática.

La exposición de Ritondo en la Expo Real Estate coincidió con el anuncio de la Cámara de Diputados confirmando la realización de la Sesión Especial para tratar la Ley



de Alquileres que se realizaró el 23 de agosto. El Diputado recordó que el tratamiento de modificaciones a la Ley de Alquileres fue un pedido unificado de toda la oposición, el cual fue reforzado en los últimos días, lográndose el acuerdo para confirmar la Sesión del próximo miércoles.

El Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires como institución de referencia de la actividad inmobiliaria, trabaja en pos de la profesionalización de la actividad brindando apoyo y capacitación a sus matriculados y asesoramiento a la sociedad en general, y velando para erradicar la ilegalidad y fomentar las buenas prácticas en el sector.

Junto a otras instituciones del sector, CUCICBA trabaja en la defensa de los derechos de los profesionales inmobiliarios, representándolos ante la sociedad y los poderes públicos.



FESTEJO PARA LOS MÁS CHICO EN CUCICBA

# DÍA DE LA INFANCIA

El sábado 26 de agosto en el Colegio Inmobiliario los más chicos contagiaron con sus risas y alegría la casa de todos los Corredores Inmobiliarios.

**D**isfrutamos de la obra divertidísima “Abran cancha, que aquí viene Don Quijote de la Mancha”, con el elenco completo de la producción Negro y Plata Teatro. También participaron miembros del Consejo Directivo junto a sus familias, y con el salón auditorio lleno para la exitosa jornada.

Consideramos esta fecha una oportunidad para detenernos a pensar sobre la importancia en la expresión de la cultura en los niños, como una experiencia fundante en el desarrollo de las infancias y como espacio de encuentro y transmisión intergeneracional. Además de promover el vínculo entre los chicos y chicas que pudieron estar presentes.

Don Quijote somos todos narra los esfuerzos de un pueblo, de cuyo nombre nadie se acuerda, por no desaparecer para siempre. Abandonado en medio de la España vacía, con malas comunicaciones y escasos servicios, su único patrimonio está en su pasado: ser la cuna del más famoso caballero andante, el ingenioso don Quijote de la Mancha.

En un escenario muy bien diseñado se presentarán los intérpretes que se desdoblarán en más de lo que realmente son Don Quijote y Sancho Panza. Dos personajes muy distintos, y con dos historias diferentes que es sin dudas lo que más atrapó a todos los presentes. Los actores en las diferentes escenas buscaron la complicidad de los niños y ofrecieron una gran historia de fantasía para quedar así en un mundo de ensueño. Cervantes consiguió, a través de esta ingeniosa obra, retratar como nadie el mundo desde la fantasía de las historias de caballerías, al realismo de la picaresca. Es por ello que permanecerá como uno de nuestros mayores legados, traspasando toda época y frontera. Los niños se llevaron regalos y una tarde inolvidable compartida con sus familiares y colegas, en una nueva edición del Día de las Infancias que continuará festejándose todos los años en el Colegio Inmobiliario.





## JURA PRESENCIAL DE NUEVOS MATRICULADOS EN CUCICBA

# JURA DE NUEVOS MATRICULADOS EN EL COLEGIO

En el mes de Agosto y Octubre se volvieron a realizar las Juras de nuevos 141 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 CPI Gustavo Ortola, presidente de la Comisión de Capacitación, les dió una breve charla sobre las nuevas tecnologías y tendencias para el sector inmobiliario.

La ceremonia comenzó con palabras de la presidenta de CUCICBA, Marta Liotto, dándole 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 permite ejercer la profesión, y también los compromete para la permanente capacitación”.

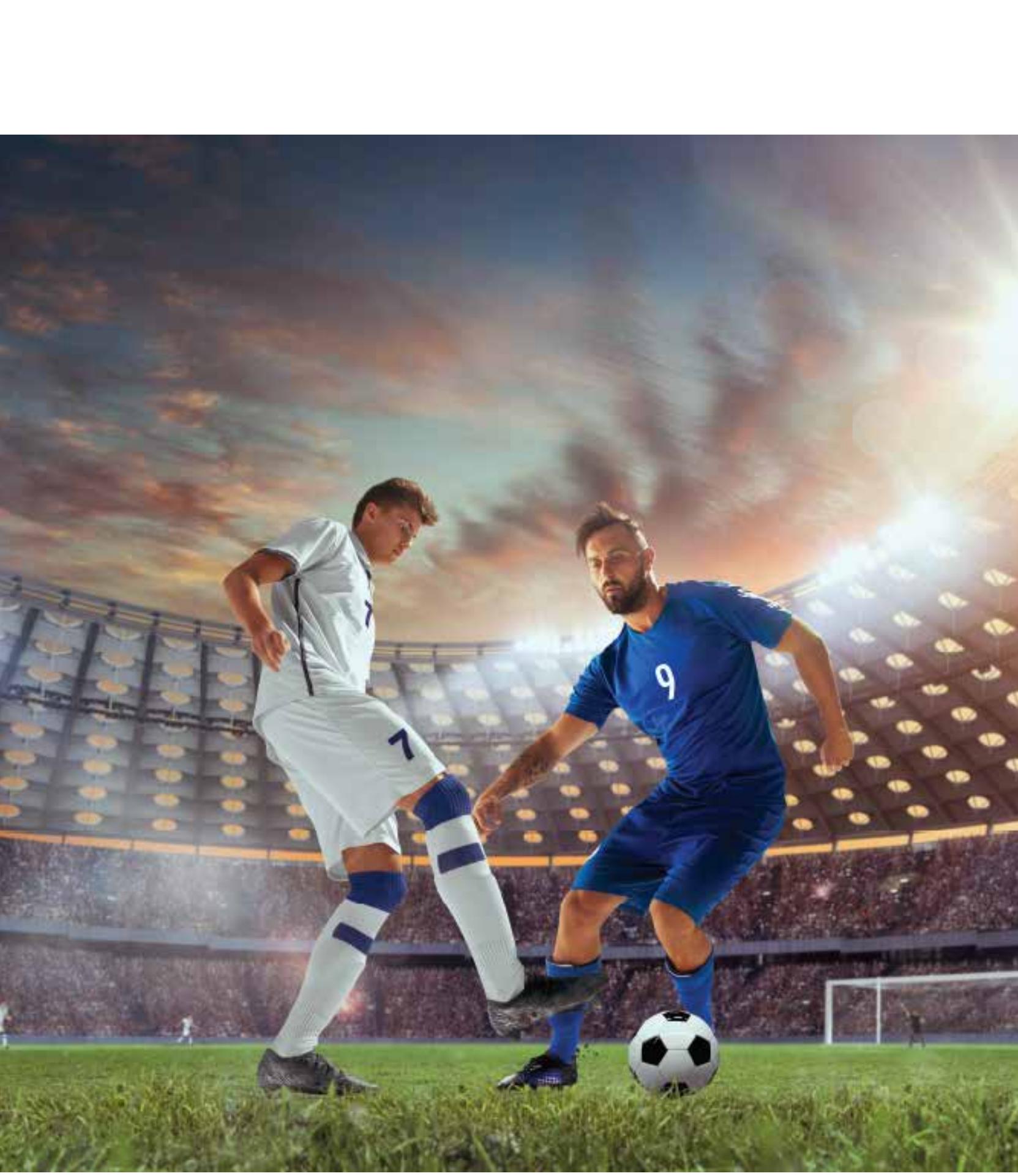
Les deseamos desde toda la Comisión Directiva a todos los 141 nuevos matriculados. Muchos éxitos !!



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









# LA PASIÓN CORRE EN CUCICBA

De deporte colectivo a religión elegida, el fútbol se juega con los pies y se vive con el corazón. Retrato de una pasión indeclinable.

Dicen que cuando suena el silbato y la número 5 comienza a rodar ya nada más importa. Dicen que se puede cambiar de novia/o, amigos, banda favorita y hasta religión... Pero nunca de camiseta. Dicen que no se puede explicar con palabras; pero en estas líneas haremos el intento. Es el fútbol nuestro de cada día, esa pasión tan argentina que commueve al mundo entero.

**P**ocas cosas resultan tan inmaculadas para el argentino como la vieja y el fútbol. Aunque los primeros pasos en el camino de esta pasión sin retorno sean de la mano del viejo. Peregrinando hacia el club de sus amores, nos iniciamos en el ritual de los domingos: el chori, los trapos, las manos que se agitan... Los himnos propios y esos otros dedicados al histórico rival, el infaltable “vos sos de la B” para quien militó en las filas del ascenso, el réferi y los cordiales saludos a su familia, ese orsai inexistente por el que también la liga el línea. Sudor y

dientes apretados, gargantas que revientan cuando el crack del equipo cumple el sueño del pibe y desfonda las redes del Monumental o la Bombonera. ¿Lo habrá soñado en sus tiempos de potrero, cuando un par de buzos estrujados en la tierra dibujaban un arco imaginario? El grito se hace uno, ese que mueve el cemento, ese que eleva miradas al cielo. Sí, las mujeres también siguen los partidos. No sólo las terrenales; sino aquellas que, cubiertas con su mato sagrado, reciben las plegarias de los más encomendados fieles. Esto es fútbol señores, ese que golpeó las puertas de nuestra historia para escribir sus páginas más inolvidables.

El fútbol es un deporte muy importante en Argentina y es considerado una parte fundamental de la cultura y la identidad del país. El fútbol es el deporte más popular en Argentina y es seguido y apoyado por una amplia variedad de personas de todas las edades y antecedentes.



Mauro Crestodina



Lucas Aldinio



Fabián Villafaña



Alejandro López Poletti



Demián Fernández



Maximiliano Fontanella



Gabriel Archanco



Maximiliano Ocejo



Ignacio Ciarla



Federico Pagura



**Arriba:** López Poletti, Burgos, Alcivar, Pagura, Crestodina, Archanco, Villafaña, Mallada

**Abajo:** Carlos Laplacette, López Matías, Leiva, Stancato, Aldinio, Criado



El equipo representativo de Colegio Inmobiliario Profesional arrancó su paso por el torneo ABAD de entidades bancarias. Una nueva etapa que nos llena de orgullo e ilusión a todos los integrantes de la familia inmobiliaria. No caben dudas que si algo necesitaba nuestra institución era abrir sus canales para la integración de su gente en el área deportiva, y así explotar el deseo de participación de los matriculados y sus familias, en el área deportiva. Por esto mismo nos ilusiona el poder hacerlo a través de una comisión de deportes dedicada al tema y llevada a delante por gente idónea en deportes. En este caso el Licenciado Walter Porta -es quien vemos en la foto de blanco-, junto a su grupo de trabajo tomó la posta para el armado de esta nueva iniciativa que marca el comienzo de una etapa muy esperanzadora para nuestra institución.

El fútbol en categoría libres ha sido el deporte elegido para arrancar esta odisea que seguramente se ampliará a lo largo del 2024 con nuevos equipos y otros diferentes deportes que serán representados por el Colegio Inmobiliario. Hoy el torneo interbancario ABAD, uno de los más antiguos y serios del país nos abrió las puertas para la participación y estamos felices de poder disfrutar de buenos momentos calzando la casaca de nuestra institución.

El equipo de fútbol libre ya completó sus primeros 6 encuentros a lo largo de este torneo y si bien está aún en una etapa de adaptación deportiva, demuestra su compromiso y buena disponibilidad para afrontar cada encuentro con

muchas garra y corazón, peleando palmo a palmo con equipos que llevan muchos años en esta categoría. Le ha tocado jugar más veces de visitante que de local por razones de fixture y cuando ejerció su localía lo hizo en los predios de Luz y Fuerza y en el club Comunicaciones ambos en el ámbito de Capital Federal.

#### NUESTRO EQUIPO

El equipo que nos representa en cada partido es seleccionado de una lista de buena fe que se conforma de 40 jugadores sin límites de edad. Cabe destacar que durante la semana se están desarrollando entrenamientos los días martes en horario nocturno en el predio del club Comunicaciones con el fin de ir mejorando diferentes aspectos del equipo y así hacerlo más competitivo de cara a los desafíos que van llegando a lo largo de esta dura competición.

#### FORMA PARTE DEL EQUIPO

La comisión de Deportes está conformada por Walter Porta, Eduardo Mallada, Federico González Lamas y Javier Coiro. Si bien ya tenemos conformado una lista de buena fe para este torneo ABAD, la Comisión de deportes sigue reclutando jugadores para conformar un grupo sólido de participantes en esta disciplina e incluso para poder participar de los entrenamientos que se desarrollan en el predio del Club Comunicaciones.

EVENTO EN CUCICBA

# ACTO DE ENTREGA DE CERTIFICADOS DE HABILITACION PROFESIONAL

El 22 de septiembre a las 9 hs. en la sede de la Institución Alsina 1382, se ha llevado a cabo la novena entrega de los “Certificados de Habilitación Profesional para Oficinas Inmobiliarias”, de la CABA, que prevé la resolución 362 del CI.

**A**la misma asistieron sus titulares, Profesionales Corredores debidamente matriculados ante el CUCICBA que han dado cabal cumplimiento a las normas legales y resoluciones emitidas por este órgano; se ha dado comienzo al evento con un desayuno, a continuación se realizó una actividad de comunicación e integración, y luego aconteció el acto formal de entrega propiamente dicho, desarrollándose el mismo en un clima emotivo y de jerarquía acorde a las circunstancias y los profesionales asistentes, que

culminó con la foto grupal de los matriculados y autoridades. Por la Institución asistieron la Sra. Presidente de la misma, CI. Marta Liotto quien dirigió unas emotivas e ilustradas palabras; el Sr. Secretario CI. Pablo Abbatangelo que realizó la apertura del acto comentando los aspectos positivos de la modernización; el CI. Román Paikin Representante Asambleario participante de la entrega de certificados y el Jefe del Dpto. de Fiscalización, Inspecciones y Control del Ejercicio Profesional, Mart. Samuel Roberto Kotlar (coordinador y moderador del evento).





# 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

#### VOCALES SUPLENTES

Ana Rodriguez

Pablo Martín

Alejandro Moretti

Ercilla Rodriguez Quiroga

Martin González

Pablo Di Lernia

Maria 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 SUPLENTES

González, Fernando Daniel

Arévalo, Roberto Nicolás

Bellino, Vicente Oscar

Pereyra, Raúl Jaime

Becerra, José Daniel

### COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

#### INTEGRANTES TITULARES

Nieto, Lautaro Alfredo

Nuble, Pablo Alejandro

Castro, Ricardo Daniel

#### INTEGRANTES SUPLENTES

Saavedra, Noemi

Gimenez, Ivana Soledad

Farias, Ludmila Andrea

### REPRESENTANTES ASAMBLEARIOS

De Achaval, Enrique Ataliva

Lemes Novas, Blanca Cristina

Genta, Marcela Alejandra

Frangella, Diego Guillermo

Insua, Analía Verónica

Distefano, 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

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

Olgún, Silvina

Vodanovich, Claudio Roberto

Ballestrelli, Gustavo Daniel

Fernández, Fabián Enzo

Caffarella, Damián Alberto

Harari, Ana Claudia

Wallingher, Abel

Mandagarán, Hernán Diego

Migliorisi, Diego Fernando

Saenz, Carlos Alberto

Ferreiros, María Eugenia

Reale, Vicente Jorge

Ernesto Pinto

Cristina Balbo

Gustavo Luongo