

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA

II CONGRESO INTERNACIONAL INMOBILIARIO

Organizado por la Cámara Inmobiliaria Argentina y con los auspicios de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina y de la Confederación Panamericana de Productores de Seguros, se realizó del 17 al 19 de noviembre de 1985 en esta ciudad el II Congreso Internacional Inmobiliario. Lo que sigue son las conclusiones aprobadas por las comisiones que se constituyeron para el tratamiento de los diversos puntos incluidos en el temario.

COMITÉ ORGANIZADOR

Presidente: Dr. Jorge Alberto Opper; vicepresidente: Sr. Armando Pepe; secretario y coordinador general: Sr. Ricardo Alonso; Consejo Asesor - Relaciones públicas: Sr. Horacio H. Mason, Sr. Carlos M. Risso, Sr. Fernando Cancel, Sr. Ricardo Vinelli; Consejo Asesor - Finanzas: Sr. Lorenzo Corchón, Sr. Enrique Becú; Consejo Asesor - Prensa: Sr. Jorge Antúnez Vega, Sr. Osvaldo Distéfano, Sr. Rafael Sesto; Coordinación de comisiones: Arq. Eduardo W. Lávaque, Sr. Jorge E. Toselli, Sr. Fernando Casalía, Sr. Roberto Guichón, Dr. Alberto Maques (h.).

COMISIÓN DE VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

Presidente: Arq. Eduardo W. Lávaque; secretario: Ing. Jaime E. Portnoy; mesa directiva: Sr. Jorge Caravaca Pazos, Sr. Antonio Passaro, Sr. Lelio Degiovanni; disertantes: Ing. Jaime E. Portnoy, Arq. Rodolfo Morello, Ing. Roberto Migliaro, Ing. Ernesto García Olano, Ing. Eduardo Gutiérrez, Arq. Carlos Quinteros, Ing. Moisés Resnick Brenner, Dr. Roberto Kinsella, Cont. Atilio de Sánchez Ricciardi.

CONCLUSIONES

Del análisis de los trabajos presentados y de las exposiciones y debates realizados, la Comisión de Vivienda y Medio Ambiente del Segundo Congreso Internacional Inmobiliario, RECOMIENDA:

- 1) Requerir la implementación de una política habitacional argentina.
- 2) La estructuración de un sistema financiero habitacional.
- 3) La creación de incentivos fiscales y otras medidas para apoyar la construcción de viviendas.
- 4) La estructuración de líneas de créditos que estimulen al futuro adquirente, desarrollen a la empresa que las construye y jerarquice a la entidad que tome a su cargo el emprendimiento.
- 5) Que no se implementen medidas dirigistas. Que el Estado cumpla con su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

función: gobernar; entendiéndose que "gobernar" no bes hacen casas; es fijar políticas coherentes. No le corresponde ni implementar, ni racionalizar, ni controlar. La experiencia nos indica que un Estado constructor agota, en el corto plazo, la eficacia y eficiencia de un gobierno.

6) En síntesis, que el Estado sea planificador y no hacedor.

7) Que el sector privado proponga y ejecute. Fije sus prioridades y desarrolle sus planes en función de los objetivos nacionales.

8) Solicitar al FONAVI y a toda entidad oficial, que propicie planes de vivienda. Que las empresas inmobiliarias sean reconocidas como entidades intermedias, para lo cual una comisión designada al efecto redactará la proposición.

9) Nuevamente, insistimos en la necesidad de usar correctamente al FONAVI, deprimido y mal utilizado por decisiones incoherentes.

10) No dejar de insistir en la necesidad de explotar la riqueza potencial de nuestro país, afincando núcleo y humanos en lugares donde se impone la necesidad de mano de obra por la lógica derivada del desarrollo industrial.

COMISIÓN DE INFORMÁTICA E ÍNDICES

Presidente: Sr. Jorge E. Toselli; Secretario: Dr. Julio Rubacha; prosecretario: Sr. Armando Vaizer; secretarios de actas: Sr. Mario César Merlo, Sr. Rubén H. Ghitti; disertantes: Esc. Silvina D. Laplacette, Lic. Bruno Raddavero, Ing. Manuel Schernitzki, Prof. Norberto Calegari.

CONCLUSIONES

Del análisis de los trabajos presentados y de las exposiciones y debates realizados a través de la Comisión de Informática e Índices del Segundo Congreso Internacional Inmobiliario, SURGE:

1) **INFORMÁTICA:** Considerando las innumerables ventajas que ya ha demostrado la incorporación de distintos sistemas de computación a la empresa inmobiliaria, que simplifica, agiliza y brinda un servicio completísimo, no sólo al empresario y a su personal, sino también al comprador y al vendedor de un inmueble; y a la necesidad de que exista un organismo centralizado que fiscalice la debida ética profesional, se recomienda:

a) Instar a todas y cada una de las firmas inmobiliarias que aún no estén adheridas a alguno de los distintos sistemas computados ya establecidos en plaza, se incorporen al que funcione dentro de su zona u otro.

b) Para el caso en que, dentro de una determinada zona, aún no haya surgido un sistema informático computado, sugerir a las inmobiliarias de esa área se reúnan con el fin de crear tal servicio, recabando orientación de la Comisión de Estadísticas o de la Informática de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

2) **ÍNDICES:** Considerando la necesidad de contar con un indicador

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

representativo de los valores inmuebles en todos sus rubros y según las distintas zonas, y dado que la tasación debe basarse en la valorización objetiva de factores externos (precio del terreno, ubicación, categoría edilicia de la zona, etcétera) y de los intrínsecos (antigüedad del inmueble, proyección, orientación, calidad constructiva, etcétera) más la consideración de la situación del mercado en cada oportunidad; y que tal valorización no puede estar realizada sino por varios profesionales capacitados que viertan un juicio imparcial, se recomienda:

- a) Dejar de considerar como método valuativo la obsoleta tasación de unidades por metro cuadrado ya que ésta es solo una medición parcial.
- b) Incorporar el sistema de valuación por módulos creado por la Comisión de Estadísticas de la Cámara Inmobiliaria Argentina, como el representativo para determinar la tasación final de un inmueble.

COMISIÓN DE MEDIOS Y PUBLICIDAD

Presidente: Sr. Fernando Casalía; secretario: Sr. Lorenzo Corchón; secretario de actas: Sr. Jorge Julio Devia; disertantes: Dr. Horacio O'Donnell, Sr. Enrique Rothkopf.

CONCLUSIONES

Del análisis de los trabajos presentados y de las exposiciones y debates realizados, la Comisión de Medios, y Publicidad del Segundo Congreso Internacional Inmobiliario, PROPONE:

- 1) La creación de un medio alternativo, para socios y no socios de la Cámara Inmobiliaria Argentina, facultando a esta institución, con la colaboración de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina, para crear una Comisión que tenga como objetivo elaborar, analizar, supervisar y llevar a la práctica esta idea.
- 2) Recomendar a todas las empresas que componen el mercado inmobiliario, la utilización, en forma frecuente y continua, de diferentes canales de comunicación, con el apoyo de las instituciones relacionadas con este mercado en forma de campañas publicitarias y asesoramiento empresario a los efectos de conseguir que el profesional inmobiliario ,no solamente publicite en función del objeto a vender, sino que también lo haga a nivel institucional y empresario.
- 3) Alcanzar un mayor sinceramiento en la comunicación con el mercado tratando de rescatar, en toda la gestión que realiza el agente inmobiliario, los fundamentales e insoslayables principios de la ética profesional, comercial y empresaria.

Asimismo, solicitar el aporte institucional de la Cámara Inmobiliaria Argentina y de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina, en el sentido de aprovechar sus campañas publicitarias para instar a sus asociados a que cumplan y llagan cumplir estos postulados; obligar a sus asociados a colocar en sus avisos, la mención directa de que pertenecen a estas instituciones, y crear una identificación que permita ,ser colocada en el frente de sus oficinas o locales, a los efectos de conseguir que esta sola

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

identificación, sea un aval de seriedad, prestigio e idoneidad profesional para todo el mercado inmobiliario.

4) Promover una acción gradual y conjuntamente la Cámara Inmobiliaria Argentina, la Federación Inmobiliaria de la República Argentina y todas las empresas que componen la plaza inmobiliaria, sumando también a las autoridades nacionales, para obtener que las ofertas del mercado inmobiliario se realicen en nuestra moneda.

COMISIÓN DE LOCACIONES

Presidente: Sr. Roberto E. Guichón; secretarios: Sra. Alicia P. de Visser, Sr. Osvaldo Distéfano; secretarios de actas: Dr. Carlos A. D'Odorico, Sr. Manuel Caló; comisión redactora: Dra. Ana María Vila, Sr. Edgardo Yivoff, Dr. Caupolicán Castilla; disertante: Dr. Javier Clavell Borrás.

CONCLUSIONES

Del análisis de los trabajos presentados y de las exposiciones y debates; realizados, la Comisión de Locaciones del Segundo Congreso Internacional Inmobiliario, PROPONE:

- 1) Proclamar el respeto a la Constitución Nacional, al Código Civil argentino y a la libre contratación.
- 2) Modificar la ley 23.091, eliminando de la misma toda norma que se oponga al régimen establecido en el Código Civil y a las garantías constitucionales que hacen al derecho de propiedad.
- 3) La ratificación legislativa del vigente artículo 6° de la ley n° 21342 sobre la garantía del Estado a la libertad contractual en materia de alquileres, otorgando, expresamente, la seguridad jurídica que la locación necesita para revivir y desarrollarse en plenitud.
- 4) La modificación del régimen de beneficios impositivos de la ley no 23091 para quienes, desde la sanción de la Ley, afecten a la locación para vivienda dentro del régimen inmuebles que posean con anterioridad, en los siguientes aspectos:
 - a) Eximiéndolos del pago de impuestos municipales y tasas por retribución de servicios.
 - b) Eliminar la obligatoriedad de un contrato tipo
 - c) Transformar en opcional la exigencia de contratar un seguro de garantía con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.
 - d) Permitir ajustes mensuales del alquiler en base a dar la desgravación del 25 por ciento de la actualización.
 - e) Extender la desgravación del 25 por ciento del valor de la construcción del inmueble, actualmente vigente, cuando se afectan viviendas nuevas y sin uso, a las usadas que se alquilen dentro de este régimen.

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL Y TRIBUTARIA - LEY DEL CORREDOR INMOBILIARIO -

Presidente: Dr. Alberto Maques (h.); mesa directiva: Sr. Mario C. Luccisano, Sr. Guillermo Petri, Sr. Carlos A. Campos, Sr. Walter O. Hoppe, Sr. Roberto P Bessa, Sr.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

José E. Sabaris, Sr. Santiago Debe; disertante: Dr. Alejandro Sonoro Obando

CONCLUSIONES

Tomando como base diversos trabajos recibidos de distintas provincias del interior del país y de la Comisión de Legislación de la Cámara Inmobiliaria Argentina, la Comisión de Legislación General y Tributaria del Segundo Congreso Internacional Inmobiliario, INFORMA que:

1) Se elaboró un Anteproyecto de Ley del Corredor Inmobiliario, teniendo como meta establecer los alcances de la figura del corredor inmobiliario, defendiéndolo como la persona cuya profesión habitual es la de intervenir, a solicitud de parte legitimada, en negocios inmobiliarios ajenos, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización, y de la cual pueden resultar relaciones jurídicas, con las características de actos de administración, o actos obligacionales que tienen finalidad dispositiva.

2) Se estableció el objetivo de lograr la creación de una carrera universitaria de corredor inmobiliario y, hasta tanto, el requisito de título secundario.

3) Se estableció la incompatibilidad para el ejercicio de la profesión, entre otros a: los funcionarios de la administración pública nacional, provincial, municipal y de las reparticiones autónomas, autárquicas o mixtas; de entidades bancarias e instituciones de crédito oficiales o privadas en los casos en que estén representando los intereses del organismo o entidad de la que formen parte o dependan en virtud de cuyos poderes actúen.

4) Se aconseja la colegiación, mediante la creación de colegios profesionales de corredores inmobiliarios, con carácter de personas de derecho público, en todo el territorio del país. Estos constituyen algunos de los puntos más destacables de este Anteproyecto, que consta de seis capítulos y dieciséis artículos, elaborado por y para profesionales inmobiliarios, que ha contado con la colaboración de prestigiosos juristas y notarios.

Dicho Anteproyecto ya ha sido presentado ante la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Nación a través de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina, para su inmediato tratamiento por los carriles correspondientes.

CARTAS A LA REVISTA

EL NOTARIADO EN LA REPÚBLICA POPULAR CHINA

Señor Director:

El doctor Emilio J. Cárdenas ha publicado en La Ley del 29 de octubre de 1985 un artículo titulado "Los escribanos públicos en la China postmaoista", cuya lectura me ha sugerido las siguientes reflexiones.

Este trabajo del doctor Cárdenas pone en relieve dos aspectos de histórica