Argentina, 29 de septiembre de 2022.

Al Sr. Ministro de Economía
de la República Argentina
DR. SERGIO MASSA
S / D

REF.: NECESIDADES DEL MERCADO INMOBILIARIO FEDERAL.

De nuestra consideración:

Desde la **FEDERACIÓN INMOBILIARIA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA**, entidad de carácter federal que nuclea a Colegios, Centros y Cámaras Inmobiliarias, conjuntamente con la **CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA,** entidad que desde hace más de 40 años detenta la representación Gremial Empresarial de la actividad inmobiliaria, a lo largo y ancho de todo el país, agradecemos poder manifestar personalmente ante el Ministerio que Ud. preside, las necesidades de nuestro sector de forma abarcativa del ámbito Nacional y Federal, poniéndonos desde ya a disposición para contribuir en el abordaje de cada área que pueda ser trabajada en pos del mejoramiento y superación de esta crisis que atraviesa transversalmente a muchos sectores.

Queremos de forma primigenia poner de manifiesto que nuestro sector se mantiene optimista y receptivo ante las medidas adoptadas recientemente en su gestión, tendientes a activar o equilibrar el mercado inmobiliario.

Resulta claro, que por diversos factores, hoy encontramos una gran e inusual oferta de inmuebles en venta en nuestro país a valores históricamente competitivos y aún así las ventas no se encuentran en niveles promedio históricos, sino muy por debajo de ellos.

Es importante destacar que de los inmuebles ofrecidos a la venta aproximadamente el 90% son inmuebles usados y solo un 10% se trata de unidades a estrenar o en construcción.

Todo anuncio relacionado al sector, especialmente el nuevo sistema de blanqueo de capitales, despierta interés y tiene que convertirse en una oportunidad para que los inversores inviertan

sus ahorros en el país, tomando particularmente que en el caso de que la inversión sea en viviendas tanto nuevas como usadas y estas se destinen como unidades de vivienda única del inversor y su familia, como que alternativamente las mismas se destinen por un plazo no menor a 6 años a la locación a terceros como viviendas unifamiliares no temporarias, permitiría no solo solucionar la posibilidad de acceso a la vivienda a las familias argentinas, sino también hacer descender los valores a los cuales éstas hoy se ofrecen por un lógico incremento de la oferta.

En paralelo es importante destacar que tanto la unidades nuevas como las usadas demandan una importante ocupación de mano de obra en todos los niveles, como así también incrementan la actividad económica de mas de 110 rubros industriales que se generan tanto por las remodelaciones como por las construcciones nuevas.

Si este es el camino a transitar, entendemos que con la misma tónica podrán abordarse la gran mayoría de los problemas que afectan al sector inmobiliario y que deben ser atendidos en forma urgente y simultánea:

- Considerar la urgente necesidad de modificación o actualización del mínimo no imponible del IVA en locaciones con destino comercial. Desde el año 2001, en virtud del decreto Nº493/01, se encuentra en Pesos Un Mil Quinientos ($1.500) sin actualización (equivalente en esa época a USD 1.500)

- Ha quedado demostrado que la larga lista de reglas para ajustar el mercado inmobiliario, contener los aumentos de precios, regular al extremo las relaciones entre partes, entre otros, han fracasado drásticamente.

- Una verdadera y necesaria mirada federal demuestra una total desigualdad entre zonas argentinas con gran receptividad tales como CABA, que mantiene una demanda constante e interés para inversores, en contraposición con gran parte del interior del país, que atraviesa una realidad diametralmente opuesta, donde la generalidad de pequeños y medianos desarrollistas, se ven imposibilitados de generar proyectos competitivos, siendo que sería muy beneficioso para potenciar el uso de mano de obra local del interior y promover el crecimiento de todos los rincones del país, de contemplar un diferencial en el beneficio del Blanqueo y posterior aporte a bienes personales, cuando las inversiones se realizan fuera del AMBA.

- Poner de relieve el desacierto que podría implicar la sola mención de establecer un impuesto a la denominada "vivienda ociosa" o "un tope al valor del canon locativo", que en nada contribuirá a incrementar la cantidad de inmuebles ofrecidos en alquiler, sino por el contrario, en función de las marchas y contramarchas que este tema ha suscitado en la sociedad, sólo podría profundizar el retiro de la oferta de un mayor número de unidades, acrecentando la actual problemática.

- Ofrecemos nuestra experiencia y equipos técnicos para colaborar en encontrar un mecanismo equilibrado, que facilite el acceso a la vivienda de la familia argentina dentro del orden y la legalidad, tomando en consideración principalmente que en el transcurso de tiempo hasta que se puede acceder a la vivienda propia, siempre existe una demanda cíclica de inmuebles para alquiler, que resulta casi exclusivamente satisfecha por un mercado atomizado de propietarios particulares que invierten en el país y ofrecen sus inmuebles en locación y paralelamente para hacer un verdadero diagnóstico del sector con participación de todos los actores, que permitirá demostrar que la industria inmobiliaria de nuestro país representa una parte importante del PBI, un relevamiento oficial de los proyectos iniciados en el interior del país, ventas de inmuebles, incremento o reducción de actividad, y cuál es el tipo de unidades que se construyen y comercializan y cuales los que realmente necesita cada rincón del país, además de la variación de actividad comparada con otros períodos para evaluar los escenarios posibles sobre la satisfacción de demanda, por ejemplo, de oferta locativa de viviendas

- Mantener el respeto al derecho de los Corredores Inmobiliario, hoy Profesionales Universitarios y Matriculados, como todo profesional al que se le solicita un servicio, al cobro de honorarios por el servicio solicitado e incentivar en todas las jurisdicciones la creación de los Colegios Profesionales, que controlan la buena praxis profesional y colaboran a que con esas buenas prácticas no se distorsionen los valores del mercado y se cumplan las normas vigentes. Asimismo, es menester mencionar que el trabajo que desarrollan los Corredores Inmobiliarios Profesionales en todo el País, asesorando e intermediando entre las partes desde el conocimiento de las realidades y necesidades de ambas, históricamente ha logrado minimizar la conflictividad e incluso judicialización de los contratos.

- Respaldar el poder de policía de los Colegios Profesionales para combatir el corretaje inmobiliario ilegal, que vulnera la profesionalización y desnaturaliza los valores del mercado de venta y locaciones, así como las condiciones de contratación y el respeto por las leyes, ayudar a combatir la competencia desleal y

el monopolio de franquicias extranjeras, entre otros factores de la economía general, que inciden en la situación actual.

Quedamos a entera disposición desde la Federación Inmobiliaria de la República Argentina para ampliar, desarrollar y participar de debates para sumar a la mencionada temática.

C.I /Abg. Josefina Pantano
SECRETARIA GENERAL FIRA

C.I/Abog Emilio Caravaca Pazos
PRESIDENTE FIRA

CI Claudio R. Vodánovich
Secretario general CIA

CI Alejandro Juan Bennazar
Presidente CIA

FEDERACION INMOBILIARIA de la REPUBLICA ARGENTINA

CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA
SINERGIA PARA CRECER

INSTITUTO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA
TRAYECTORIA FORMANDO FUTURO

FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS
INVESTIGACIÓN Y DIVULGACIÓN PERMANENTE

Curso Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias

INSTITUCIONES MIEMBROS DE FIRA

- CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA - CIA
- COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CHACO - CCICH
- COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE TUCUMÁN - CIT
- COLEGIO PÚBLICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SAN JUAN - CPCISJ
- CÁMARA INMOBILIARIA DE PUERTO MADRYN - CIPM
- COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE (1ER CIRC) - CCI
- CÁMARA INMOBILIARIA DE MENDOZA - CIM
- COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE MISIONES - CCPIM
- CÁMARA INMOBILIARIA DE ROSARIO - CIR
- CENTRO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CÓRDOBA - CeCinCba
- CÁMARA INMOBILIARIA DE MISIONES - CIM
- CÁMARA INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES - CIBA
- COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SALTA - CUCIS
- CÁMARA INMOBILIARIA DE LA RIOJA - CCILaR
- CÁMARA INMOBILIARIA DE SANTA FE - CISFE
- CÁMARA DE EMPRESAS Y CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE - CECI
- COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CHUBUT - COCICH
- CÁMARA INMOBILIARIA DE CORRIENTES - CIC
- COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO DEL ESTERO - CCPISE
- CÁMARA INMOBILIARIA DE CATAMARCA - CICAT
- CÁMARA INMOBILIARIA DE JUJUY - CIJU
- CÁMARA INMOBILIARIA DE RAFAELA - CIRA

www.fira.org.ar secretaria@fira.org.ar
FIRA - Federación Inmobiliaria de la República Argentina @fira_arg @fira_arg

Av. Corrientes 1996 - CABA (011) 5031-3333 www.ici.edu.ar distancia@ici.edu.ar
info@cia.org.ar www.cia.org.ar