



**PARTE
1**

• 2024 •
**MEMORIA
ANUAL**

EJERCICIO CERRADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2024



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS



IMPORTANTE

Con el advenimiento de las herramientas digitales y el avasallamiento de las redes sociales, el comportamiento de la información y la comunicación ha experimentado profundos cambios que exigen adaptarnos de la mejor manera posible para estar cerca de cada Profesional CPI.

En este sentido, desde el Colegio tenemos una política de comunicación donde cada actividad o gestión institucional que se desarrollan quedan registradas, disponibles y accesible en todo el ecosistema informativo del Colegio: portal web, redes sociales (facebook, instagram, X, tiktok, youtube), mensajes de whatsapp y email.

Por todos estos canales reportamos de manera instantánea cada actividad y, priorizando el cuidado del medio ambiente y la accesibilidad de la información. Ante esta premisa, desde el Directorio CPI hemos decidido desarrollar la Memoria Anual en formato digital, con un resumen de las principales actividades. Esto posibilita que cada Matriculado pueda consultarla, de manera instantánea y en cualquier momento, en los siguientes medios:

Web institucional: www.cpicordoba.org.ar

Redes Sociales: facebook.com/cpicordoba - instagram.com/cpicordoba/ -

x.com/cpicordoba - tiktok.com/@cpi_cordoba -

youtube.com/user/coleinmobiliariocba

Email: institucionales@cpicordoba.org.ar - info@cpicordoba.org.ar

Allí, podrán acceder y profundizar en las actividades y gestiones institucionales del Colegio. A continuación, les **acercamos un resumen de las principales actividades y ejes programáticos** desarrollados en el 2024.



NUEVAS GENERACIONES: UN NUEVO IMPULSO PARA EL CPI

El 2024 marcó un año de transformación y consolidación para el Colegio Profesional de Inmobiliarios (CPI). La renovación de autoridades, encabezada por el Presidente Lucas Péndola, trajo consigo **una visión original que combina la experiencia y la energía de nuevas generaciones**. Con un enfoque basado en la innovación, la institucionalidad y la integración sectorial, el CPI reafirmó su liderazgo en la defensa de la profesión y en la construcción de un ecosistema inmobiliario más transparente, eficiente y profesionalizado.

El recambio generacional dentro del CPI simboliza un cambio de paradigma en la conducción institucional. La llegada de profesionales jóvenes con ideas disruptivas fortalece los cimientos del Colegio, permitiendo una sinergia entre la tradición y la modernización. Bajo esta nueva impronta, se trabajó en el fortalecimiento de los canales de comunicación, en la actualización de herramientas digitales y en una mayor vinculación con entidades provinciales y nacionales a fin de posicionar al CPI como un actor clave en el desarrollo del sector.

En este contexto, se intensificó la presencia institucional en eventos nacionales e internacionales, con el objetivo de consolidar alianzas estratégicas que fortalezcan la profesión. También, se promovieron instancias de diálogo con actores claves del ámbito público y privado para la construcción de políticas que impacten positivamente en el mercado inmobiliario.

“El CPI se ha convertido en protagonista del sector inmobiliario, asumiendo las discusiones más importantes de nuestra actividad y liderando un recambio dirigencial comprometido con los nuevos desafíos del país” - Presidente Lucas Péndola.

DEFENSA DEL EJERCICIO PROFESIONAL: GARANTÍA Y SEGURIDAD PARA LA SOCIEDAD

El CPI refuerza su lucha contra el ejercicio ilegal de la profesión, consolidando su rol como garante de la legalidad y la ética dentro del sector. **La labor del Corredor Público Inmobiliario es intransferible e indelegable**, siendo un pilar fundamental para la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias.



Durante el 2024, iniciamos un trabajo coordinado con los municipios de Malvinas Argentinas, Villa Carlos Paz, Río Ceballos, Saldán, Unquillo y Villa Allende, entre otros, para lograr un **control más intensivo sobre el ejercicio ilegal y franquicias, con la sanción de ordenanzas específicas**. Actualmente, buscamos establecer convenios de articulación que permitan generar espacios para que vecinos de localidades específicas puedan ser asistidos por un profesional matriculado en materia inmobiliaria, orientando sus inquietudes a posibles soluciones.

A su vez, y a nivel nacional, el **Colegio cuenta con representación en el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina (Cofeci); entidad que nuclea a más de 35 mil profesionales** de CABA, provincia de Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos, Jujuy, Mendoza, Neuquén, Rosario, Salta, San Luis y Ushuaia. La CPI Virginia Manzotti, como Presidente, y el CPI Alejandro Hadrowa, como Secretario, representan a Córdoba, lo que nos permite ser parte fundamental en la toma de decisiones.

Consolidamos la presencia en distintos niveles del Ejecutivo como del Poder Legislativo, gestionando y defendiendo, por un lado, el ejercicio personalísimo de nuestra actividad, **manifestando una fuerte oposición al modelo de franquicias, y por otro, combatiendo el ejercicio ilegal, exigiendo la profesionalización de la actividad**. Estos dos ejes son los pilares de todo el ecosistema de normativas y cambios que intenta imponer el gobierno en su proceso de desregulación de la economía.

Mantuvimos un encuentro con el **Ministerio de Seguridad de la Provincia, Dr. Juan Pablo Quinteros, para analizar las temáticas vinculadas al ejercicio ilegal de la profesión, estafas, fraudes y demás problemáticas** que afectan al sector inmobiliario. De la reunión, además, participó el Jefe de Legales del CPI, Ab. Nicolás Bergesio, quien expuso sobre las diferentes medidas y acciones de fiscalización que el Colegio Profesional viene desarrollando en todo el territorio provincial.

Es necesario destacar que, las acciones buscan promover un mercado inmobiliario seguro y prevenir a la comunidad de estafas al contratar con personas no habilitadas legalmente para el desarrollo del corretaje inmobiliario.

En el mismo sentido, firmamos un convenio de colaboración con la Agencia Córdoba Turismo para mejorar el control y regularización de los alquileres turísticos y alojamientos vacacionales, e impulsar programas de prevención para evitar estafas inmobiliarias.

Desde hace algunos años, la Justicia de Córdoba viene negando el pago Comisión (honorarios) a Martilleros, porque no poseen la matrícula CPI de Inmobiliarios, de acuerdo a lo que indica la Ley 9.445, que regula la actividad en toda la Provincia de



Córdoba. Hay innumerables casos que están registrados en la web institucional y redes sociales oficiales.

Específicamente, en el 2024 se dio un fallo en la Ciudad de San Francisco, en el Juzgado de Primera Instancia y Primera Nominación en lo Civil, Comercial y Familia, a cargo de la Dra. Gabriela Noemí Castellani, que se suma a los actos de jurisprudencia que hay en la provincia y que reafirman que los Martilleros Corredores Públicos no pueden ejercer la actividad inmobiliaria en sin la matrícula CPI.

FISCALIZACIÓN Y CONTROL: HACIA UN MERCADO MÁS TRANSPARENTE

Con la implementación de nuevas herramientas tecnológicas, el CPI optimizó los procesos de fiscalización y control del ejercicio ilegal de la profesión. Se instauró una línea directa de WhatsApp para denuncias, además de continuar con notificaciones a través de cartas documento, actas de constatación y notificaciones electrónicas. Acciones civiles que aún continúan y están bajo proceso judicial.

Las acciones de fiscalización también incluyen la PRESENTACIÓN DE DENUNCIAS PENALES EN DISTINTAS JURISDICCIONES, donde el CPI se ha constituido como querellante particular. En el ámbito disciplinario, el Tribunal de Disciplina del CPI recepcionó 33 denuncias y emitió un total de 35 resoluciones, que resultaron en apercibimientos y multas a infractores. Además, emitió un total de 97 PROVEÍDOS y se dictaron 35 RESOLUCIONES, las cuales arrojaron como resultado 29 archivos –4 apercibimientos – 2 multas –.

FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CONTINUA: PROFESIONALES MÁS COMPETITIVOS

Programa Intensivo de Inducción al Novel Corredor (PICI), es un ciclo de 10 encuentros semanales dirigido a estudiantes del último año y recién matriculados. Este programa gratuito –con opción a certificación– actuó como puente entre la academia y la práctica profesional, cubriendo temas desde la introducción a la profesión inmobiliaria y primeras gestiones, hasta ética profesional y tecnología aplicada al rubro. Cada módulo estuvo a cargo de referentes especializados, incluyendo visitas técnicas a inmobiliarias, escribanías y desarrollistas, brindando una formación integral y experiencial a más de 50 participantes que se incorporaban al sector.



Escuela de Práctica Inmobiliaria (EPI) 2024. Sexta edición. Un programa pensado y diseñado exclusivamente para CPI, que tiene como objetivo profundizar y complementar conocimientos de los Corredores Públicos Inmobiliarios. El ciclo, impulsado por el Área Académica del Colegio, comprende múltiples y modernas temáticas actualizadas a la coyuntura y guiadas por profesionales destacados.

Diplomatura en Negocios Jurídicos Inmobiliarios. Organizada por el Registro General de la Provincia, el Colegio de Abogados de Córdoba, el Colegio de Escribanos y el CPI. Cuenta con la adhesión de la Secretaría de Graduados Facultad de Derecho (UNC), CoFeCI, la Universidad Siglo 21, Instituto Cervantes, la Cámara de Propiedad Horizontal y CACIC. Bajo una modalidad híbrida, la última edición contó con la presencia de más de 20 profesionales del sector inmobiliario, que disertaron bajo tres ejes temáticos: Contratos Inmobiliarios – Derechos sobre Inmuebles, Administración – Desarrollos Inmobiliarios, Herramientas digitales, Resolución de conflictos, y más.

De Inmobiliarios a Inmobiliarios. Una jornada pensada y diseñada para vincular las experiencias profesionales de la actividad inmobiliaria, promover buenas prácticas e integrar nuevas herramientas que potencien el desarrollo de la gestión de cada Profesional Inmobiliario. Contó con la disertación de profesionales referentes en el rubro en un encuentro matutino y vespertino, que sumó la participación de estudiantes de la carrera y noveles CPI, lo que permitió una conexión más amena entre los más de 200 inscriptos.

La jornada culminó con un Sunset en el predio Al Rescoldo, para celebrar el día del CPI, donde se propició un espacio descontracturado que unió música, buena compañía y un atardecer que marcó la celebración del 2024.

Curso de Perito Judicial Tasador Inmobiliario. Se ha convertido en un espacio de referencia de capacitación destacado por distintas instituciones, colegas y entidades de Gobierno que ven, en cada edición, una profunda evolución y mejora en los contenidos y formatos generales. La edición 2024, que comenzó en mayo y se extendió hasta noviembre, contó nuevamente con la participación del Colegio Nacional de Monserrat y la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). El programa incluyó más de 15 disertantes que desarrollaron 18 temáticas.

A lo largo del 2024 se desarrollaron más de **30 espacios de capacitación y formación profesional** en toda la provincia, con más 3100 participantes.



INTEGRACIÓN SECTORIAL Y VINCULACIÓN INSTITUCIONAL

El CPI profundizó su presencia en organizaciones estratégicas como **ADEC y FEPUC**, fortaleciendo su capacidad de incidencia en políticas públicas. Además, firmó convenios con la **Universidad Provincial de Córdoba** y otras entidades para la capacitación y profesionalización del sector.

En un encuentro clave con legisladores nacionales de Córdoba y Santa Fe y autoridades del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe, se analizaron problemáticas comunes y se establecieron estrategias para la defensa del ejercicio profesional en ambas provincias.

Por otro lado, desde el área de **Responsabilidad Social Institucional - RSI** seguimos potenciando distintos programas de asistencia y apoyo para comedores y merenderos, además de participar en campañas solidarias que potencian proyectos solidarios, ambientales y de bien público.

Desde el inicio de esta nueva gestión, se consideró la necesidad de consolidar la **presencia de nuestras delegaciones en el interior, reforzando el sentido de pertenencia y la descentralización**, por lo que se decidió desarrollar las ceremonias de jura en cada espacio institucional.

En el mismo sentido, logramos establecer que las **juradas de los nuevos profesionales en la Ciudad de Córdoba se realicen en la Legislatura Provincial**, reafirmando el respaldo institucional del Gobierno de la Provincia con las incumbencias de la Ley 9445.

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

La innovación digital avanza a pasos agigantados, con la premisa de resolver y optimizar actividades que antes requerían de tiempo y presencialidad. Por eso, **implementamos la Credencial Digital**: una solución más simple y efectiva para reemplazar las credenciales (carnet).

De esta manera, los Profesionales CPI no deben acercarse a la sede central para realizar las renovaciones, ya que la credencial es 100% digital. El acceso a ella es a través del portal del Colegio, en el apartado AUTOGESTIÓN, donde cada matriculado puede hacer su propia gestión en cualquier momento y lugar.

Con el objetivo de seguir modernizando la gestión del CPI, se estableció la **Tabla de Honorarios para Administradores de Consorcio**, brindando mayor claridad y regulación a la actividad. De esta manera, todos nuestros matriculados pueden ver



publicados, mensualmente, los Honorarios sugeridos para Administradores de Propiedad Horizontal (Art. 14 inciso b. de la Ley Provincial 9445).

Desde la perspectiva de la integración de nuestra comunidad, continuamos con los encuentros para celebrar los cumpleaños de los CPI. Un espacio creado para encontrarnos y discutir sobre las distintas problemáticas sectoriales y las necesidades específicas de cada profesional en su gestión cotidiana, en un contexto distendido y placentero.

CENTRO DE ESTADÍSTICAS INMOBILIARIAS (CEI): UNA HERRAMIENTA DE DECISIÓN

El Centro de Estadísticas Inmobiliarias- CEI se ha convertido en una fuente de información estratégica para el sector inmobiliario, permitiendo a los profesionales acceder a datos precisos para la toma de decisiones. La **integración con el Colegio de Arquitectos permitió enriquecer aún más los indicadores del mercado.**

Esta herramienta se vincula estratégicamente con información de otros sectores y variables macro y microeconómicas para establecer informes de coyuntura para que los profesionales inmobiliarios tomen decisiones e interpreten mejor la compleja realidad del mercado inmobiliario cordobés.

Por otro lado, **el programa de beneficios** constituye una herramienta que nos permite acercar soluciones y descuentos en diversos rubros que son importantes para la gestión de nuestros matriculados. En nuestro sitio <https://cpicordoba.org.ar/beneficios/> se pueden encontrar los detalles de todos los beneficios.

Uno de los más destacados del 2024 fue el **Convenio con Clasificados La Voz: Inmobiliarios Legales Matriculados CPI**. Este nuevo acuerdo permite la identificación diferencial de los PROFESIONALES INMOBILIARIOS con MATRÍCULA HABILITANTE CPI que publican sus anuncios en la sección Clasificados del medio, y la bonificación de un pack de anuncios especial para los nuevos matriculados.

De esta manera, los usuarios del portal, pueden identificar fácilmente quienes poseen matrícula habilitante, con el respaldo de un Colegio Profesional, que le otorga seguridad jurídica en cualquier operación inmobiliaria.

Otro espacio muy importante para nuestros matriculados es **CPIWORKING, un coworking gratuito** pensado para facilitar la gestión profesional de los Profesionales Inmobiliarios CPI. Entre otros casos, el lugar brinda una solución a quienes cuentan con oficinas en el interior de la provincia o para los CPI de la capital que requieran un lugar profesional.



Todo el piso se encuentra totalmente equipado para reuniones, negocios, capacitaciones y/o cualquier encuentro profesional.

HACIA UN FUTURO MÁS INNOVADOR Y PROFESIONALIZADO

El CPI no sólo se adapta a los cambios, sino que busca liderarlos. La modernización de procesos, la profesionalización del sector y el combate contra la ilegalidad son pilares que guían la gestión.

“Es tiempo de repensar el futuro de nuestra profesión, de innovar sin perder nuestra esencia y de fortalecer la institucionalidad. La historia nos enseña que sólo las instituciones que evolucionan pueden garantizar su permanencia y relevancia en el tiempo”.

Es necesario asumir el respeto por nuestra profesión y aprender a integrarnos al mundo moderno, para poder potenciarnos y mejorar continuamente.

El recambio generacional es una parte esencial de este proceso. Por eso, observamos con mucho orgullo a las nuevas generaciones de profesionales inmobiliarios que se suman a la gestión institucional, aportando innovación y nuevas perspectivas. Pero, la renovación no es sólo un fin en sí mismo, es el motor que impulsa la evolución de nuestras instituciones y de nuestra sociedad.

Por ello, en esta gestión estamos asumiendo la responsabilidad de actualizarnos y modernizarnos. Simplificar procesos, promover la transparencia y la participación de todos los miembros, y garantizar que nuestras normativas estén alineadas con las mejores prácticas.

Pero, además, estamos generando las herramientas necesarias que nos permiten controlar de manera más concreta y eficiente a todos aquellos que ejercen de manera ilegal nuestra actividad profesional.

Estas nuevas herramientas, más un concepto integrador sobre el proceso de fiscalización, son el foco indiscutido en el cual ponemos todo nuestro esfuerzo y recursos disponibles para, no sólo tratar de proteger los intereses de nuestros CPI como profesionales, sino también de salvaguardar los derechos y garantías de quienes confían en nosotros para realizar las transacciones más importantes de sus vidas.



No estamos dispuestos a seguir tolerando prácticas fraudulentas ni competencia desleal, y haremos todo lo que esté a nuestro alcance para erradicarlas de nuestro ámbito profesional.

Pero, esta evolución tan necesaria de nuestra profesión no es tarea sencilla. Estamos en el inicio de un proceso que seguramente llevará tiempo, requerirá mucha paciencia y esfuerzo por parte de todos. Aun así, es indispensable que sigamos trabajando juntos en esta vinculación y trabajo mancomunado con todos los sectores de nuestra sociedad, que nos permita enriquecer y potenciar el ejercicio profesional.