



LA VOZ

INMOBILIARIA METROPOLITANA



¡SIEMPRE, EN ACCIÓN CONTIGO!

ÓRGANO INFORMATIVO DE LA CAMARÁ INMOBILIARIA METROPOLITANA

EDITORIAL



Fernando Di Gerónimo
Presidente de la Cámara
Inmobiliaria Metropolitana

A L finalizar el 2024, destacaré la culminación de un primer período de dos años de nuestra gestión en la **Cámara Inmobiliaria Metropolitana** y la ratificación, por unanimidad, para los próximos dos años.

Otro elemento a recalcar sería que la Cámara Inmobiliaria de Venezuela culminó los estatutos y reglamento. Esto es una buena noticia porque estamos coordinados a nivel nacional, con un solo criterio. Esto se irradia también a las cámaras regionales y sus capítulos.

Estos nuevos estatutos ofrecen orden en el gremio, ya que se tiene claro, cuáles son las reglas de juego en la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

En otro orden de ideas, se reactivó Fedecámaras Miranda con dos personalidades inmobiliarias: Consuelo Fermín como 1ra Vicepresidenta y Francisco Gruillón como Tesorero.

Los inmobiliarios lo estamos haciendo bien, estamos siendo reconocidos, como el nombramiento de Roberto Orta en la presidencia de la Comisión de Asuntos Legales de Fedecámaras.

Yo siento, sin embargo, que el inmobiliario necesita un paso más. Necesitamos la colegiación, un marco legal que te certifique como inmobiliario. Con una licenciatura en Inmuebles, me daría una certificación nacional lo cual nos permitiría trabajar en las relaciones inmobiliarias, en las intermediaciones, en los registros y en las notarías.

Puede ser en el principio como algo privado, luego enviar un proyecto al seno del poder legislativo para que se convierta en un instrumento legal.

En el primero de los cuatro años de carrera, el individuo saldría como asesor básico, en el segundo como asesor intermedio, en el tercer año como corredor y el cuarto año como licenciado.

A nivel del área Metropolitana y en Venezuela, **CIM Caracas** es la cámara que más afiliados tiene.

Las relaciones inmobiliarias siempre se van a dar trabajo, en cualquier contexto de país. Eso que significa, que el inmobiliario siempre va a tener que desarrollar su profesionalización y va a poder hacer su labor.

El que se va tiene que vender su inmueble, la gente que no resiste su realidad afuera vuelve. Siempre va a haber un espacio para la persona que lo vaya a necesitar.

A finales del mes de noviembre se registra un crecimiento del 5% de incremento en la comercialización. A partir de marzo 2025 tendremos sorpresas importantes. Mucha comercialización nueva. La gente no le teme a la realidad país y quiere salir adelante. Hay demasiado campo para construir.

Soy optimista, creo en el país.

CONTENIDO

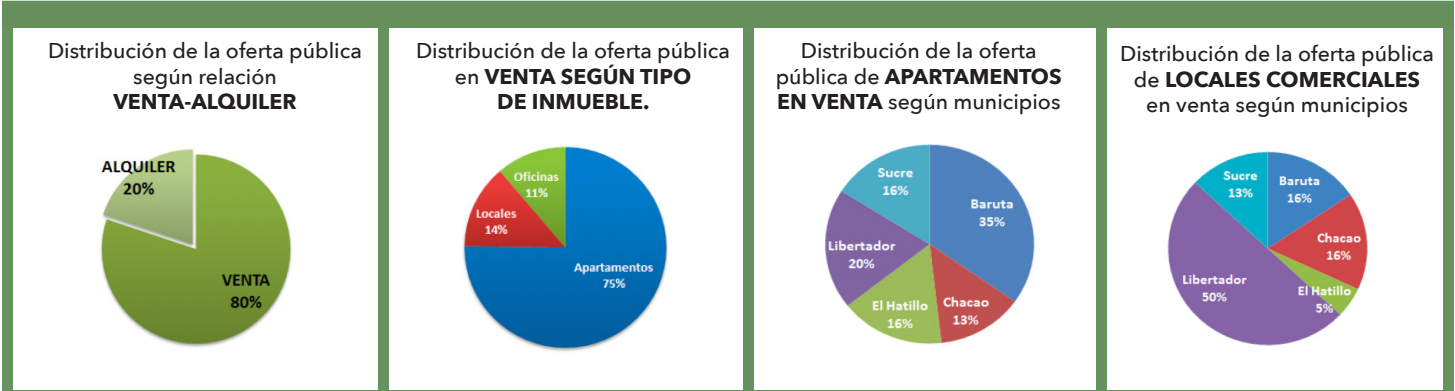
- | | | |
|--------|----------|--|
| Página | 1 | EDITORIAL/
Fernando Di Gerónimo. |
| Página | 2 | CIM Estadísticas
(3er trimestre) /
Rosalinda Bruzual y equipo. |
| Página | 3 | Sostenibilidad (Parte 1) /
Beatriz Yilo.
Juramentada nueva Junta CIV. |
| Página | 4 | "Corredor Inmobiliario del Año:
Alinson Isea"
"Propiedad Vertical"/
Yetsé Beirutti. |
| Página | 5 | Catastro Mcpio. Libertador:
"SIGAT"/César Martínez Bolívar.
Municipio Libertador, Caracas: |
| Página | 6 | "La Candelaria , El Paraíso y La
Florida" / Douglas Márquez. |

**FELIZ NAVIDAD Y PROSPERO
AÑO NUEVO 2025**

CIM/ ESTADÍSTICAS

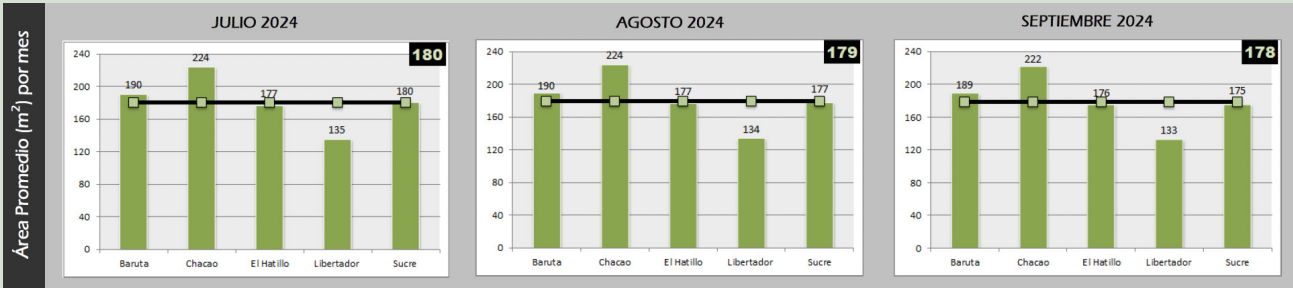
Fuente: Oferta Pública del Mercado Inmobiliario de Caracas Procesamiento y Análisis: Urb. Rostyn Rivero / Ing. Rosalinda Bruzual

En esta oportunidad presentamos el comportamiento de la **OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA** para la ciudad de Caracas, correspondiente al tercer trimestre del 2024 (julio-septiembre). Las fuentes consultadas fueron los portales digitales especializados: **Century 21, Remax y Rent A House.**



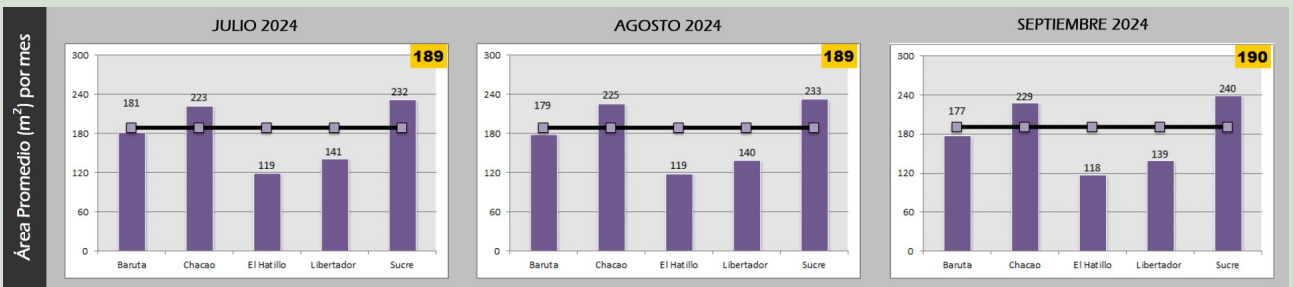
APARTAMENTOS EN VENTA

Los municipios Chacao y Baruta presentan áreas promedio de apartamentos en venta por encima del área promedio general (223 m2 y 190 m2 respectivamente), por otro lado el municipio Libertador oferta áreas en promedio menores a la media general de la AMC (136 m2)



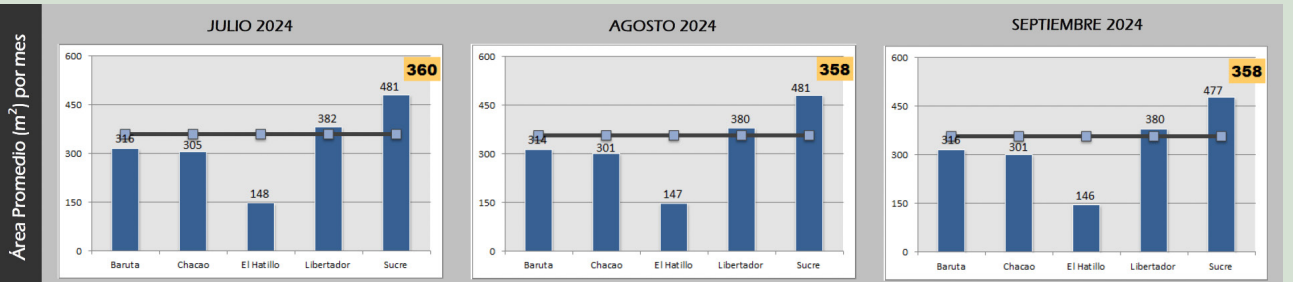
OFICINAS EN VENTA

Los municipios Sucre y Chacao ofertan áreas promedio de oficinas en venta mayores al área media general (235 m2 y 226 m2 respectivamente), por otra parte los municipios Libertador y El Hatillo muestran áreas promedios menores a la media general de la ciudad.



LOCALES COMERCIALES EN VENTA

Los municipios Sucre y Libertador presentan áreas promedio de locales comerciales en venta superiores al área media general (480 m2 y 380 m2 respectivamente), mientras que el municipio El Hatillo oferta áreas medias muy inferiores al promedio general de la AMC.



SOSTENIBILIDAD:

OPTIMIZACIÓN SISTEMÁTICA DE LA RENTABILIDAD DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Primera Parte

Tal como la interpretamos en el Consejo Venezolano de Construcción Sostenible, **“La sostenibilidad”** es el objetivo del modelo de desarrollo sostenible, lo que para nuestro sector puede entenderse como la optimización sistemática de la rentabilidad de proyectos inmobiliarios, garantizando el bienestar de los grupos de interés, en equilibrio con los recursos naturales de nuestro planeta.

En general como modelo, el desarrollo sostenible plantea el logro de 17 objetivos (ODS) definidos en la Agenda 2030 de la ONU. Siendo nuestro país miembro de esta organización, debe estar comprometido con la incorporación de estos objetivos dentro de la planificación estratégica del país, abordándolos de forma transversal y en múltiples escalas/dimensiones: social, ambiental y económica para su desarrollo.

El Desarrollo Sostenible pudiera considerarse un Mandato Constitucional ya que la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela, lo contempla explícitamente en los artículos 127, 128 y 129. Específicamente, el Art. 128 indica “El Estado desarrollará una política de ordenación del territorio atendiendo a las realidades ecológicas, geográ-

ficas, poblacionales, sociales, culturales, económicas, políticas, de acuerdo con las premisas del desarrollo sustentable, que incluya la información, consulta y participación ciudadana. Una ley orgánica desarrollará los principios y criterios para este ordenamiento.”

Es importante aclarar que no son tipos, sino dimensiones. Tal como se refirió previamente, el desarrollo sostenible es un modelo y está basado en las dimensiones fundamentales de la vida humana, dentro de las cuales está la económica.

En este mundo globalizado, en el que cada país ha asumido un compromiso de mitigación y adaptación al cambio climático según el Acuerdo de París, los potenciales inversionistas, financistas y clientes de proyectos inmobiliarios importantes, ya tienen estos criterios/ exigencias en mente, que se denominan criterios de Ambiente, Sociales y de Gobernanza (ESG, en inglés).

N. Beatriz Yilo L.

CBRE Venezuela | Managing Director
Part of CBRE Affiliate Network
beatriz.yilo@cbre.com | www.cbre.com.ve



@beatrizyilo

JURAMENTADA NUEVA JUNTA DIRECTIVA DE LA CIV

El pasado 29 de Noviembre del presente año, fue juramentada la nueva junta directiva de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela **2024-2027** por parte de los representantes de Fedecámaras Venezuela: **Adán Celis, Felipe Capozzolo, Tiziana Polesel y Rafael Trejo**, siempre tan colaboradores!

El marco fue durante el emotivo evento Cumbre de Líderes inmobiliarios, en donde el presidente saliente **Dr. Roberto Orta** hizo entrega de su cargo, con un sentido e inolvidable discurso.

La nueva junta está conformada por una diversidad de mentes frescas, proactivas, y muy positivas tales

como: **Presidente Cámara Inmobiliaria de Venezuela: Pablo González, Primera Vicepresidente: Ingrid Suin, Segunda Vicepresidente Janette Díaz y como tesorero, César López.**

Desde la Voz inmobiliaria metropolitana damos gracias al Dr. Roberto Orta y a su comitiva saliente, por tan excelente y loable labor.

Deseamos que esta nueva junta, siga elevando la Voz del futuro y presente del inmobiliario en Venezuela y ante el mundo.



@camarainmobiliariavzla
@fedecamaras_venezuela
@robertoortamartinez @cimcaracas

CORREDOR INMOBILIARIO DEL AÑO:

ALINSON ISEA: Ayudar es la Clave del Negocio Inmobiliario

C

imCaracas otorgó, en el marco del **Día del Corredor Inmobiliario en Venezuela**, el premio al Profesional Inmobiliario del Año a la **Agente Top Producer, Alinson Isea**, de

RE/MAX VIP (Caracas). Por ello La Voz Inmobiliaria Metropolitana se engalana en ofrecer sus espacios, para conocer a esta joven que destaca en el gremio.

Isea explicó que la resiliencia ha sido su carta de triunfo ante las adversidades profesionales y de la propia vida, que le han permitido escalar en la profesión que considera suya, su vocación.

El enfoque, es en sus propias palabras, la mejor virtud que posee para trabajar día a día con metas a corto, mediano y largo plazo que ha sabido llevar adelante, logrando sus objetivos y sueños.

Como recomendación a los corredores inmobiliarios, no duda en destacar la necesidad de profesionalizarse. Lo cual implica prepararse, estudiar y adaptarse. También manejar términos de economía y del aspecto legal.

Pone al 2025 como año retador. Para Isea es importante la actitud positiva.

No encerrarse en el negativismo. En este sentido, sugiere que se debe pensar que siempre puede ser mejor.

Como mensaje motivador, Alinson Isea define que sea la pasión por el servicio, lo que motrice a las personas que eligieron esta forma de ver la vida, profesionalmente.

Destacó que, si se trabaja solo por el dinero, el resultado no siempre será el que se estaba buscando. Por eso llama a que la consigna sea ayudar, que es para ella la clave del negocio inmobiliario.



@alinson_remax



PROPIEDAD VERTICAL

S

i vemos desde la acera de enfrente cualquier edificación de altura reconocemos que es vertical, desde el ángulo arquitectónico. Pero jurídicamente, varía de acuerdo al régimen de tenencia o administración.

El término atiende a un inmueble multifamiliar que por lo general está destinado en su totalidad al alquiler y que carece de documento de condominio pues pertenece a un propietario multi arrendador, (propiedad en una sola mano para la renta).

Vamos a retroceder en el tiempo para poder dar el contexto. Después del año 1947, (postguerra) y en los 50, 60 y 70's hubo un auge de la construcción de propiedades

para el alquiler en un ambiente de crecimiento de la población urbana.

Así es como en la cresta del proceso de metropolización de Caracas, se edificaron edificios de apartamentos en algunas zonas como la avenida Victoria, Las Acacias, San Bernardino, Los Caobos, Las Palmas, el centro, otras zonas en el municipio Libertador y el resto de la ciudad.

Edificaciones que se caracterizaban por ser de baja densidad, sin ascensores en su mayoría y destinados al arriendo. Vale comentar que seguidamente vino el auge de la propiedad horizontal. De allí que para diferenciarse de los condominios y del segmento de los inmuebles para la renta, surgió el término propiedad vertical.

A pesar de ello y su función rentable, la propiedad vertical ha ido pasando al régimen de condominio. Bien para venderlos a los arrendatarios en forma proindivisa o cambian de sistema y así poder recaudar los gastos comunes.

De esta manera se podría pasar a materializar el sueño de la mayoría de los arrendatarios de tener su "casa propia".

¿Tiene Usted un edificio para la renta que desee pasar a condominio? Si es posible solo debe asesorarse. Papeles ordenados tardan 6 meses. ¿Vive usted en arrendamiento en un edificio de propiedad vertical y desearía comprar? Si es posible.



@delyetse

Yetsé Beirutti Argüello asesor inmobiliario certificado no. 47. Experto en derecho de inmuebles. Abogado Máster e gerencia de inmuebles UNIMET 1995.

SIGAT: UN SISTEMA AMIGABLE CON MÁS DE 250 MIL USUARIOS



CATASTRO

Dirección de Catastro Municipal
de la Alcaldía de Caracas

E

L director de Catastro del Municipio Libertador, **César Martínez Bolívar**, en entrevista

exclusiva para la **Voz Inmobiliaria Metropolitana**, conversó sobre las bondades del nuevo sistema que rige en esa institución en beneficio de los usuarios.

Martínez asumió las riendas de las oficinas de catastro en el año 2022 hasta el presente. La creación del Sistema de Administración Tributaria, **SIGAT**, se implantó en su actual gestión y ha logrado sumar, hasta ahora, más de 250 mil usuarios.

EL SIGAT viene a darle respuestas a la gente que pedía una atención más precisa y amigable.

“Este sistema trae la visión, la misión es más accesible, trae volantes de información y la comunicación directa con el dueño de un inmueble, así esté fuera del país” dijo el vocero del registro capitalino.

EL SIGAT busca acabar con la gestoría y la búsqueda de administradoras, ya que le permite al contribuyente, sobre todo a las

personas de tercera edad que son la mayoría, realizar sus trámites en forma directa y sencilla.

“En el caso de que un contribuyente solicite la cédula catastral de un comercio, para una conformidad de uso, se le pedirá el documento de propiedad, la cédula y el RIF. Ya va a tener los documentos de propiedad allí, por lo que no tiene que volverlos a cargar”, explicó el alto funcionario.

Martínez Bolívar pidió a la población ponerse al día, “eso nos va a permitir tener una mejor Caracas, es la visión de nuestro presidente Maduro, que no vivamos de la renta petrolera sino de los servicios”.

Comentó que se están realizando operativos en los conjuntos residenciales y sectores populares, de actualización de cédulas catastrales y certificados de empadronamiento.

Martínez Bolívar indicó que los interesados deben ingresar a la página **www.caracas.sigat.net**. Allí le pedirán un correo personal, del titular y no de otra persona y una contraseña.

Para hacer los trámites, puntualizó, solo se necesita tener los documentos requeridos en PDF. Si busca verificar el proceso debe ir a Datos Personales del Inmueble, donde dice Codificación o Avalúo.

“Si está en Codificación es porque está en proceso, y las renovaciones caen automáticamente en Avalúo”, aseveró.

Para aquellos casos en los cuales los usuarios estén indispuestos para asistir a la institución, Martínez Bolívar informó que cuentan con una unidad que está altamente capacitada, que se traslada a la vivienda del usuario. Allí realizan todas las gestiones para poner al día su inmueble.

“El llamado que hacemos es **¡Cero gestoría!** Hagan sus operaciones directamente por el sistema.

El gestor lo hace engorroso para que no asista a la oficina y te quite tu dinero. Y ponerse al día sale menos que lo cuesta el Bono de la Patria”, concluyó El director de Catastro del Municipio Libertador.

CIM CARACAS

En la **Cámara Inmobiliaria Metropolitana** te recomendamos acudir a profesionales certificados para recibir un servicio eficiente y transparente que no comprometa tu inversión y la de tus vecinos.

Nuestro equipo te proporcionará la información que necesitas saber para fortalecer tu actividad en el área de los bienes raíces y tomar las mejores decisiones en tus proyectos inmobiliarios.



Cámara Inmobiliaria
Metropolitana



@cimcaracas



(SIEMPRE, EN ACCIÓN CONTIGO!)

ÓRGANO INFORMATIVO DE LA CÁMARA INMOBILIARIA METROPOLITANA

Ediciones La Voz Inmobiliaria Metropolitana

Presidente: Fernando Di Gerónimo

Editora: Marisela Rincón

Periodista: Óscar Medina

Diagramación: Carolina Castejón

Colaboradores:

Ing. Rosalinda Bruzual

Beatriz Yilo.

Yetsé Beirutti

César Martínez Bolívar.

Douglas Márquez

Correo:

lavozinmometropolitana@gmail.com

LA CANDELARIA, EL PARAÍSO Y LA FLORIDA:

LAS ZONAS MÁS BUSCADAS PARA COMPRA O ALQUILER

El director comercial del Grupo **ESVIZZERO Bienes Raíces @esvizzerogrupo** profesor del post grado en Negociaciones Inmobiliarias (**PREANI**) y vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Metropolitana (**CIM**), Douglas Márquez, analizó el municipio Libertador desde su amplia experiencia gerencial.

Resaltó que dicho municipio, se destaca por albergar la mayoría de las sedes de los poderes públicos.

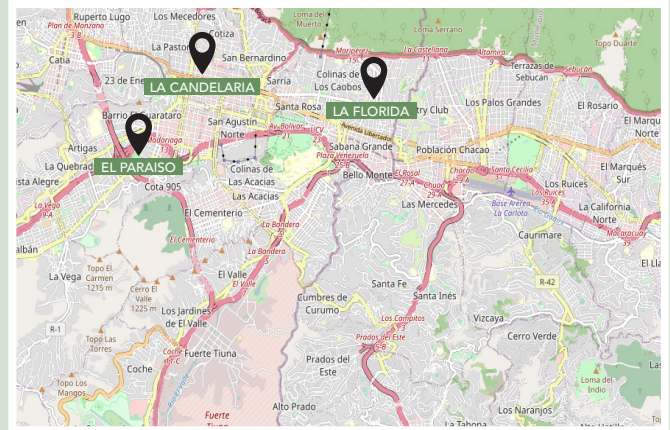
No obstante, en el aspecto inmobiliario, a su juicio, adolece de estadísticas existentes y confiables, que reflejen su realidad y comportamiento en el mundo de Bienes Raíces.

“Hay que tener cuidado a la hora de referirnos al municipio Libertador... desde el punto de vista de la data que se consigue en el mercado.

Hay un número interesante de operaciones, no todas se reflejan en las estadísticas, porque existen algunas que se hacen en el entorno privado, por ejemplo entre familias y vecinos, para alquilar y vender”, dijo Márquez.

Entre las zonas más buscadas para la compra o arrendamiento se ubicaría en primer lugar La Candelaria, El Paraíso y cierra lista La Florida, indicó.

En torno al valor del metro cuadrado, el experto puntualizó que es delicado dar un número, aunque se conoce que es el más bajo de América Latina.



“Ese precio se debe también a la gran oferta que hay de inmuebles esperando compradores”, añadió.

El crédito para adquisición de viviendas se apalanca en algunas instituciones del sector público y otro factor que entra en juego es el envío de remesas.

“Los venezolanos que están afuera están ayudando a mejorar la calidad de vida de sus familiares e igualmente invierten mediante financiamientos obtenidos fuera del país”, concluyó.

 @esvizzerogrupo

FEDECAMARAS
EL ORGULLO DE SER EMPRESARIO


DI GERONIMO
REAL ESTATE


ATLANTIC
REALTY


Cámara Inmobiliaria
de Venezuela

RE/MAX®


Cámara Inmobiliaria
Metropolitana

DIRECCIÓN:
Av. Eugenio Mendoza, Edificio
IASA, piso , 5 oficinas 502-503.
Plaza La Castellana, Caracas 1060.

GERENCIA GENERAL:
 Whatsapp (Bus.)
+58 424 155 3898
 gerencia@cim.org.ve

COORDINACIÓN DE FORMACIÓN:
 Whatsapp (Bus.)
+58 424 155 4321
 formacion@cim.org.ve

SERVICIO AL AFILIADO:
 Whatsapp (Bus.)
+58 424 155 3898
 afiliacion@cim.org.ve

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA:
 estadisticas@cim.org.ve

**¿TE INTERESA
SER PATROCINANTE?**
Contáctanos al +58 414 2769087
Marisela Rincón