



Ley de Operador Inmobiliario vs Ley de la selva. ¿Qué primará en nuestro país?

El título del presente artículo tiene como objetivo ser lo más gráfico posible de la situación actual del mercado inmobiliario Uruguayo y plantear no solo la problemática actual sino exponer una gran herramienta que está al alcance de nuestro sistema político y que podría subsanar una serie de problemas.

Problemática: nuestro país es uno de los pocos en el Mundo que no cuenta con una ley que regule la actividad inmobiliaria.

Esto implica que contamos con Operadores Inmobiliarios que no tiene la formación mínima para ejercer su actividad “Profesional”

pero que, aprovechándose de la falta de legislación intervienen con LIBERTAD en el hábito formal e informal mayormente (evasión tributaria en todas sus operaciones, no realizan el control impuesto por ley de lavado de activos como sujeto colaboradores, no estar registrados en SENACLAFT, desprotección de fuentes de trabajos no registradas ante el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social), son competencia desleal frente a colegas que realizan importantes inversiones y generan empleo para diversas familias.

En otras palabras, no son Operadores Inmobiliarios pero ejercen y operan como tal. Pero pensando

de forma positiva y con gran optimismo, el sector inmobiliario es un sector pujante que constantemente capta inversión extranjera y genera divisas nuestro país.

Es el nexo con la construcción, como principal fuente de obras y desarrollo de puestos de trabajo directos e indirectos como lo son todas las ramas de actividad conexas que están vinculadas estrechamente a ella.

Sector que involucra a casi 30.000 personas e incide en un 10% del PBI. Si nos enfocamos en la esfera privada, como en la judicial, los Operadores intervienen a diario como auxiliares de la justicia para dirimir conflictos entre partes.



Matías Medina López

Rematador Público. Tasador, Operador Inmobiliario, Asesor Integral de Seguros, Procurador. Director de Macari Negocios Inmobiliarios y Rurales.

Tienen participación en la etapa de disolución de sociedades, establecimientos comerciales, agropecuarios, condominios y particiones.

Ocupan un rol articulador en todo tipo de negocio relativo a inmuebles brindando soporte a inversores con una gran especialización en la nueva normativa, como puede ser la Ley de la Vivienda Promovida (informando sobre el padrón objeto del desarrollo, alineaciones, retorno de inversión, potencialidad del terreno, precio estimado de reventa durante y post obra, como también en los futuros precios de arrendamientos entre otras variantes).

Asesoran a empresas en sus desarrollos, polos logísticos, inversores que llegan al país en zonas turísticas y solicitan sus servicios.

Para estas zonas el Ministerio de Turismo solicita determinados requisitos (constituir un Aval entre otros) pero la gran “paradoja” es que la mayor cantidad de operaciones son realizadas por “informales”, no registrados ante ningún organismo, incluso por empresas inmobiliarias de otros países los cuales no están registrados en Uruguay.

En la actualidad podríamos decir que hay una desregulación normativa inmobiliaria o falta de coordinación legislativa intentando subsanar la no existencia de una ley.

Objetivamente si un individuo desea abrir una inmobiliaria en una zona turística, los requisitos son mayores a otros departamentos. Montevideo es considerado uno de los departamentos más turísticos de nuestro país, pero a la hora de abrir una Inmobiliaria allí, tiene menores requisitos que en otros departamentos costeros.

Esto refleja la dualidad de criterios que existe en la actualidad.

Continuando con el desarrollo, nos estamos olvidando del MAYOR DAM-

NIFICADO que ante la aprobación de la ley sería el BENEFICIARIO. Nos referimos al CONSUMIDOR FINAL del servicio.

El espíritu de la ley es proteger al consumidor final con la actuación de profesionales sólidos con conocimiento metodológico para poder tasar un inmueble, arquitectónico para realizar una inspección ocular y relevamiento, comercial a la hora de comunicar y llevar a cabo una negociación entre múltiples sujetos, legal, contable, tener conocimiento de las nuevas tecnologías entre otras ramas para poder proteger el patrimonio y no incurrir en pérdidas importantes por una incorrecta actuación.

Este riesgo lo sufren muchos uruguayos que de forma SILENCIOSA (sin poder reclamar por falta de solvencia económica, ni ser oídos) al sufrir un mal asesoramiento que los lleva a “mal vender su propiedad” o “mal comprar su techo”, que con mucho sacrificio habían logrado adquirir.

El proyecto de ley tiene una visión de de gran impacto SOCIAL, intentando resolver un problema pero haciendo foco en la población.

Objetivo de la Ley

Vale destacar que cuando nos referimos de forma directa al proyecto de Ley, es el que propone la Comisión Interinstitucional que nuclea a las instituciones con mayor representatividad y experiencia en el sector inmobiliario, compuesta por la Cámara Inmobiliaria Uruguaya junto a todas sus Cámaras Asociadas del Interior del país, Cámara Inmobiliaria de Maldonado y Punta del Este, Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay, y el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal.

Busca generar un marco legal con reglas claras que de forma inclusiva, regula la actividad inmobiliaria generando mayores puestos de

trabajo genuinos con la idoneidad suficiente para desarrollar la labor. Tiene como eje central la capacitación y formación de los profesionales.

Para cumplir con este punto medular, los individuos que deseen desarrollar esta tarea deben haber aprobado el curso de Operador Inmobiliario dictado por la Universidad del Trabajo, que tiene una duración de dos años u otro curso privado equivalente que sea reconocido por el Ministerio de Educación y Cultura que otorgue la misma titulación.

Además de prever y contemplar todo tipo de situación, con la finalidad de que no se pierda ningún puesto de trabajo, la ley fija una cláusula especial donde incluye a individuos que en la actualidad desarrollan la profesión.

Si bien no es objeto del presente artículo realizar un análisis del proyecto, vale destacar que el mismo regula con un articulado conciso de forma completa la actividad, estableciendo derechos, obligaciones, prohibiciones, facultades, creación de un registro y sanciones de todos los individuos que nuclean al sector.

Con la aprobación del proyecto, la imagen de nuestro país cambiaría de forma sustancial cumpliendo de mejor manera los estándares internacionales y las recomendaciones de Organismos Internacionales que evalúan al país.

Llegando al final de este breve relato, traslado al lector el sabio refrán de “a río revuelto, ganancia de pescadores para preguntar ¿hay voluntad política de nuestros legisladores de acompañar la tendencia que existe a nivel mundial? ¿O somos una isla que es auto regulable por usos y malas costumbres?

¿Hay un discurso en el presente año para algunas ramas de actividad y para otras opera otro criterio? ■