



Patrimonio inmobiliario en riesgo

El presente artículo tiene como punto de partida la preocupación que en la práctica profesional tienen los Operadores Inmobiliarios formales y que intentan combatir lealmente sumado a la multicausalidad de factores que confluyen en un panorama nacional preocupante.

PROBLEMÁTICA: como es de público conocimiento en nuestro país aún no existe un marco jurídico que respalde la tarea de los Operadores Inmobiliarios capacitados y formados (con título a nivel terciario, experiencia laboral, cursos de actualización, Máster en la materia entre otros), pero sí cuentan con total libertad de acción individuos

denominados INFORMALES que intervienen en el mercado “tasando” inmuebles, comercializando y percibiendo comisiones por realizar gestiones inmobiliarias sin pagar sus impuestos e incumpliendo con la normativa vigente en materia de lavado de activos.

Este punto es solamente la punta

del Iceberg del problema central.

En un país donde el sector de la construcción aporta entorno al 10% del PBI (sin contar las divisas del Turismo) los Operadores Inmobiliarios son la primer fuente de consulta de extranjeros y la primer cara visible de nuestro país, brindando un asesoramiento constante en materia de inversiones, turismo, locación, tributaria, logística, desarrollos inmobiliarios, residencia fiscal y deben convivir desde hace muchos años con una desregulación normativa y competencia DESLEAL permanente.

Esta desregulación normativa busca suplir carencias no abordadas de forma integral por el legislador.

En la actualidad los porcentajes de informalidad son alarmantes, incluso de inmobiliarias formales que por la pandemia se volcaron a la informalidad por la falta de protección de su trabajo y crisis económica.

Si buscamos en el derecho comparado podemos ir a dos países vecinos Brasil y Argentina, los cuales cuentan con una ley y matriculación obligatoria incluso; poseen una carrera Universitaria. A nivel mundial somos de los pocos países que no contamos con dicha regulación.

Especulación Inmobiliaria: la industria Inmobiliaria tiene la necesidad de crear un Observatorio Inmobiliario el cual tiene como premisa su creación a texto expreso dentro del proyecto de ley que se busca aprobar en el actual período legislativo.

Esto no solo brindará transparencia en el mercado sino que dinamizará las operaciones que

están estancadas.

Por último pero no menos importante, evitará informes de mercado públicos no dotados de certeza por estar basados en ofertas inmobiliarias de portales que no son representativos de los precios de cierre efectivos de las operaciones escrituradas.

Lo más preocupante realizando una mirada global son los daños colaterales que se le puede generar a la los usuarios de los servicios (personas físicas o jurídicas).

Para ser más gráficos nos surgen una serie de preguntas: ¿usted construiría un edificio con una persona idónea en materia constructiva y no con un Arquitecto o Ingeniero Civil?, ¿se sometería a una operación con un estudiante de medicina en lugar de un Médico?

Haciendo un paralelismo: ¿confiaría el inmueble que con tanto esfuerzo pudo adquirir su familia para que sea comercializado por un individuo que no cuenta con las herramientas profesionales para tasarlo con el método adecuado, enfoque y principio correcto?

Sin ingresar en detalles como: estrategia de marketing, herramientas tecnológicas, negociación, instrumentación del negocio y articulación del mismo antes todas las partes involucradas y profesionales intervinientes.

No podemos dejar de lado la materia arrendaticia (contratos anuales y por temporada) y el conocimiento que se debe tener para evitar consecuencias jurídicas que generen un perjuicio a futuro (correcta elección de uno de los regímenes existentes, confección cláusulas especiales, inventarios,

reajustes, análisis crediticio entre otras cuestiones) habitacionales, impositivas y edilicias.

Es de menester desentrañara la problemática de forma concreta enumerando lo que solucionará el proyecto de ley del Operador Inmobiliario: Igualdad de condiciones para todos los profesionales.

Inscripción de todos los individuos ante los organismos pertinentes (DGI, BPS, SENACLAFT, Ministerio de Turismo si son Prestadores de servicios turísticos Inmobiliarios).

Inscripción obligatoria en el registro de Operadores Inmobiliarios (contralor del Poder Ejecutivo y las gremiales más representativas del sector).

En este punto me gustaría hacer una salvedad respecto al registro y compararlo con el registro existente en la ley de Rematadores. ►

El registro de Operadores Inmobiliarios no solo, no limita el trabajo de los mismos, sino es incluso en su incorporación estimulando el trabajo profesional y formal de todos los individuos.

La experiencia del registro de Rematadores es que incorpora un requisito esencial el cual solicita un mínimo de remates anuales para poder ingresar en la nomina (para poder realizar remates judiciales y extrajudiciales), lo que hace que si el desarrollo profesional del Rematador no tiene dos años “buenos” o “prósperos”, queda limitado solamente a realizar remates particulares a futuro hasta cumplir con el mínimo de remates que solicita el registro para poder ser incorporado nuevamente (es un punto totalmente cuestionable por lo cual no se sigue la misma línea en el registro de Operadores priorizando la conservación de las fuentes laborales por sobre la cantidad de operaciones y resultados comerciales de las personas).

Título de Operador Inmobiliario desde la aprobación en adelante (es la idoneidad mínima para ejercer la actividad).

Están previstos mecanismos bajo cláusulas especiales que prevén un gran abanico de situaciones que se pueden dar en el contexto actual buscando incorporar a todos los actores actuales del mercado que reúnan las caracte-

terísticas solicitadas.

Libertad de acción para los particulares que deseen vender o alquilar sus propiedades.

Clarifica el límite de los profesionales Inmobiliarios vs propietarios de los inmuebles brindando toda la libertad de acción a los últimos. Pero si realizan la actividad de forma onerosa y profesional deberán ser incorporados en el registro.

Fija normas éticas claras y de funcionamiento (buenas prácticas inmobiliarias).

Creación del Observatorio Inmobiliario.

Enumera la información necesaria mínima para dotar a la oferta inmobiliaria teniendo en cuenta leyes vigentes a nivel Nacional e internacional.

Evitar evasión fiscal.

Mayor recaudación impositiva.

Prevé mecanismos de acción por malas prácticas que dará un respaldo jurídico a la población ante una actuación desleal del Operador.

Como cierre podemos concluir que últimamente en la prensa escuchamos frases como: “ningún sector crece desde la informalidad”, que debemos “desarrollar la marca país”, “abrir el país al mundo”.

Desde mi humilde punto de vista contar con Operadores Inmobiliarios de calidad es uno de los principales hilos conductores que pujaran para acompañar el mejor posicionamiento de Uruguay a nivel internacional, priorizando el mejor insumo que contamos en la actualidad, el capital humano. ■



Matías Medina López

Operador Inmobiliario. Rematador Público – Tasador Mat 6478. Especialización Internacional en Avalúos. Técnico y Analista en Seguros. Procurador. Realtor. Director de Macari Negocios Inmobiliarios y Rurales

